

SHARIA CONTRACT DRAFTING

Merancang Akad Muamalat



DR. H. MUHAMMAD ISHOM, M.A.
DR. AHMAD ZAINI, S.H., M.Si.



SHARIA CONTRACT DRAFTING
Merancang Akad Muamalat

SHARIA CONTRACT DRAFTING

Merancang Akad Muamalat

Dr. H. Muhammad Ishom, M.A.

Dr. Ahmad Zaini, S.H., M.Si.



SHARIA CONTRACT DRAFTING: Merancang Akad Muamalat

Penulis : Dr. H. Muhammad Ishom, M.A.
Dr. Ahmad Zaini, S.H., M.Si.

Perancang jilid : Agus Ali Dzawafi

Penata letak : Ade Jaya S

Editor : Ade Jaya S

Penerbit : A Empat | Anggota IKAPI
Puri Kartika Banjarsari C1/1, Serang, 42123
www.a-empat.com
Telp (0254) 7915215

Cetakan 1 : Desember 2020

ISBN : 978-602-0846-73-6

PENGANTAR PENULIS

Akad atau perjanjian tertulis berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan pihak ketiga wajib menghormatinya. Sebegitu pentingnya akad atau perjanjian maka penting bagi praktisi dan akademisi untuk mengetahui perumusan Akad Standar secara mendalam.

Bagi praktisi, pembuatan Akad Standar yang benar, baik bentuk maupun isinya, dan terpenuhinya syarat material maupun syarat formalnya, akan membuat para pihak dapat memastikan hak-haknya secara hukum terlindungi dengan baik. Apabila timbul masalah pun akan dapat dengan mudah diselesaikan atau dikembalikan sesuai hak dan kewajibannya secara proporsional.

Bagi akademisi, mengetahui cara pembuatan rumusan Akad Standar bukan hanya mempelajari aspek formil dan materiil isi akad tetapi juga memahami asas-asas yang digunakan dalam akad tertulis. Misalnya perbedaan antara asas *mudharabah* dalam akad kerjasama dan investasi dengan *mudharabah* dalam akad pembiayaan jual-beli (*ba'i*). Begitu pula asas penjaminan dalam *kafalah* dan *takafful*. Hal itu tidak cukup dipahami pada saat studi fiqh mu'amalat.

Perkembangan pembangunan perekonomian dan perkembangan globalisasi usaha perdagangan serta alih teknologi dewasa ini telah membawa dampak dalam akad muamalat. Perkembangan itu nyata terjadi pada Akad Standar dalam penghimpunan dana, pembiayaan konsumen, dan sebagainya.

Atas dasar itu, penulis bermaksud menjelaskan perkembangan akad muamalat tersebut melalui pendekatan *sharia contract drafting* yaitu cara merancang hukum tertulis (*legal drafting*) yang diterapkan dalam membuat Akad Standar berisi syarat-syarat perjanjian. Di dalam buku

“*Sharia Contract Drafting: Merancang Akad Muamalat*” ini dijelaskan teknik cara merancang Akad Standar yang mudah dipahami dan dipraktikkan.

Semoga kehadiran buku ini membawa manfaat dalam studi hukum ekonomi syariah. Terutama di Indonesia. Besar harapan dari penulis, supaya buku ini dikaji dan dikritisi untuk perbaikan di kemudian hari.

Serang, Juni 2020

Muhammad Ishom

Ahmad Zaini

DAFTAR ISI

PENGANTAR PENULIS | v

DAFTAR ISI | vii

BAB I LEGAL DRAFTING, CONTRACT DRAFTING DAN AKAD DRAFTING

- A. Pengertian *Legal Drafting* | 2
- B. Pengertian *Contract Drafting* | 3
- C. Pengertian *Akad Drafting* | 5
- D. Urgensi *Legal Drafting* dalam Kontrak | 7
- E. Urgensi *Legal Drafting* dalam Akad | 10

BAB II AKAD, PERIKATAN DAN PERJANJIAN

- A. Hukum Perikatan dan Perjanjian | 15
- B. Akad (Syariah) | 18
- C. Asas-Asas Akad | 21
- D. Rukun dan Syarat Akad | 23
- E. Jenis-jenis Akad | 26
- F. Hak Menentukan Pilihan (*Khiyar*) dalam Akad | 29
- G. Inkar Janji, Keadaan Memaksa, dan Risiko | 31
- H. Berakhirnya Suatu Akad (*Intiha al-Aqd*) | 32

BAB III AKTA AUTENTIK DAN DI BAWAH TANGAN

- A. Pengertian Akta dan Jenisnya | 36
- B. Instrumen Akad Selain Akta | 42
- C. Akta Akad Standar | 47
- D. Akta Notaris (*Akta in originali*) | 51

BAB IV AKAD MUAMALAT

- A. Akad Simpanan *Wadi'ah* | 55
- B. Akad Investasi Umum *Mudharabah Muthlaqah* | 57
- C. Akad Investasi Khusus *Mudharabah Muqayyadah* | 58
- D. Akad Pembiayaan *Musyarakah*, dan *Mudharabah* | 60
- E. Akad Jual-Beli (*Ba'i*) dengan Sistem Pembiayaan | 62
- F. Akad *Takafful* | 70

BAB V BAHASA AKAD DAN PENAFSIRANNYA

- A. Bahasa Akad | 73
- B. Kaidah-Kaidah Bahasa Akad | 77
- C. Penafsiran Akad | 88

BAB VI NASKAH AKAD

- A. Pra-Perancangan Naskah Akad | 94
- B. Perancangan Naskah Akad | 100

BAB VII PERUMUSAN AKAD STANDAR

- A. Merumuskan Akad Standar | 113
- B. Format Akad Standar | 115

DAFTAR PUSTAKA | 133

LAMPIRAN-LAMPIRAN | 135

BIODATA PENULIS | 199

BAB I

LEGAL DRAFTING, CONTRACT DRAFTING DAN AKAD DRAFTING

Legal drafting merupakan pengetahuan dan ketrampilan yang sudah ada sejak lama. Tahun 3000 SM, *legal drafting* sudah dikenal oleh masyarakat Mesir kuno. Tahun 1760 SM ketrampilan *legal drafting* sudah diterapkan dalam penyusunan Codex Hammurabi di Babylonia. Begitu pula India dan China juga sudah lama mempraktekan *legal drafting* sebelum kerajaan Romawi menggunakannya dalam perundang-undangan, yang dikenal sekarang sebagai hukum Romawi. Selain itu, Islam juga sudah mengenal *legal drafting* atau disebut *taqin* di masa Abbasiyah sekalipun masih dalam bentuk usulan yang disampaikan Ibn al-Muqaffa dan Abu Yusuf.

Kemudian sejak abad XII *legal drafting* berkembang di negara-negara Eropa untuk menyusun surat-surat penting dan dokumen kenegaraan maupun putusan peradilan. *Legal drafting* dipraktekkan dalam hukum ekonomi di Eropa pada abad XVII dan berkembang pada abad XVIII dengan lahirnya *Code Civil* dan *Code du Commerce* di Prancis. Momentumnya terjadi bersamaan dengan Revolusi Industri. Sejak itulah *legal drafting* merambah pada hukum privat.

Pengetahuan *legal drafting* merambah ke wilayah hukum privat sebab untuk membuat dan memahami dokumen-dokumen hukum maupun surat-surat penting juga dibutuhkan ilmu yang dipakai dalam penyusunan peraturan perundang-undangan itu. Hampir setiap urusan bisnis yang berkaitan hukum ekonomi, baik organisasi dan perseroan (*corporate*) maupun personal perorangan akan memerlukan perjanjian atau kontrak sebagai koridor dasar yang akan menentukan hak, kewajiban, dan wewenang para pihak yang terlibat didalamnya.

Sebagai suatu gambaran, bahwa dalam sebuah kontrak yang melibatkan pihak-pihak di luar perusahaan --supaya ketentuan yang berkaitan dengan aspek hukum terpenuhi, maka pembuat kontrak/ perikatan/ perjanjian harus paham caranya. Yaitu meliputi: cara menyusun kontrak dagang, membuat legal opini, menggunakan terminologi hukum yang tepat dalam dokumen-dokumen, melakukan negosiasi suatu kontrak, hingga menyusun gugatan dan pledoi hukum. Oleh karenanya *Legal drafting* merupakan satu ketrampilan yang sangat penting dipelajari oleh akademisi maupun praktisi hukum Islam, terutama yang menggeluti hukum ekonomi syariah.

A. Pengertian *Legal Drafting*

Secara harfiah, kata “*legal*” berasal dari bahasa Latin “*Legalis*”, “*lex*” yang berarti hukum undang-undang. Dalam bahasa Inggris, *legal* berarti hukum tertulis, undang-undang atau sesuatu yang bermakna sesuai dengan ketentuan hukum. Sedangkan *drafting* dalam bahasa Inggris merupakan bentuk *verb* (kata kerja) dari kata dasar (*noun*) *draft* yang berarti; rancangan, sketsa, atau gambaran mentah. *Drafting* bermakna perancangan, pengonsepan. Sehingga *legal drafting* dapat diartikan secara singkat sebagai perancangan dokumen hukum, seperti undang-undang, peraturan, kontrak, perjanjian dan kesepakatan yang segala sesuatu yang bersifat mengikat.

Dijelaskan dalam Black’s Law Dictionary (2004: 531) *legal drafting refers to the practice, technique or skill involved in preparing legal document*; bahwa *legal drafting* berkaitan erat dengan praktek, teknik atau ketrampilan yang digunakan dalam penyiapan dokumen hukum seperti membuat undang-undang, peraturan, regulasi, kontrak dan wasiat, yang didalamnya mengandung hak, kewajiban, tanggungjawab, bagi perorangan maupun subyek hukum lainnya. *Legal drafting* sifatnya sangat formal yang biasa dipraktikan dalam tugas-tugas keprofesian hukum, seperti pengacara dan konsultan hukum.

Sementara menurut Lenné Eidson Espenschied (2010) *legal drafting* identik dengan penyusunan perundang-undangan, keputusan, dan pembuatan dokumen maupun kesepakatan yang tujuan pembuatannya adalah sebagai pijakan yang mengatur kejadian yang akan datang (*control future event*). *Legal drafting* berbeda dengan menulis karya hukum (*legal writing*) secara umum. Christopher Williams menjelaskan bahwa *legal drafting* memiliki gaya tersendiri dibanding menulis karya hukum. Jika *legal writing* berorientasi mengungkap peristiwa hukum yang sudah terjadi maka *legal drafting* adalah mengatur peristiwa yang akan terjadi ke depan. Perbedaan antara *legal drafting* dengan *legal writing* dapat diidentifikasi dalam tabel berikut ini:

<i>Legal drafting</i>	<i>Legal writing</i>
Menunjukkan kejadian mendatang	Menunjukkan kejadian yang pernah terjadi
Deteksi antisipasif	Deteksi indikatif
Jangkauannya panjang ke depan	Cepat berlalu
Kesalahan akan berakibat fatal	Kesalahan tak berpengaruh luas
Mungkin terjadi perbedaan penafsiran	Pemahaman menyesuaikan alur tulisan dari awal sampai akhir

B. Pengertian *Contract Drafting*

Secara bahasa kontrak atau *contract* (bahasa Inggris) pengertiannya adalah: (a) *agreement* yang berarti persetujuan, perikatan, dan (b) *treaty* atau *covenant* yang artinya perjanjian. Istilah *contract* digunakan dalam kerangka hukum nasional atau internasional yang bersifat perdata. Sedangkan *treaty* atau *covenant* digunakan dalam kerangka hukum bangsa-bangsa internasional.

Oleh karena itu dalam hukum perdata digunakan istilah *contract*. Dalam Black's Law Dictionary disebutkan: "*Contract: An agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a peculiar*

thing.” Sementara hukum kontrak dijelaskan: *Contract law is the area of law that governs making contracts, carrying them out and fashioning a fair remedy when there’s a breach* (Hukum kontrak adalah bidang hukum yang mengatur pembuatan kontrak, melaksanakan-nya dan membuat ganti rugi yang adil saat terjadi pelanggaran). Hukum kontrak merupakan bagian hukum privat. Dipandang sebagai hukum privat karena pelanggaran terhadap kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam kontrak, murni menjadi urusan pihak-pihak yang berkontrak.

Dalam hukum perdata Belanda dalam hubungannya dengan istilah *contract* dalam bahasa Belanda dikenal 2 (dua) istilah yakni “*verbintenisi*” dan “*overeenkomst*”. Dalam kamus bahasa Belanda, “*verbintenisi*” berasal dari kata ‘*binden*’ artinya ikat atau mengikat. Sedangkan “*overeenkomst*” berarti setuju atau persetujuan.

Dari dua istilah itu para ahli hukum perdata Indonesia berbeda-beda dalam menafsirkannya ke dalam bahasa Indonesia. Menurut Utrecht, “*verbintenisi*” diterjemahkan dengan “perutangan” sedangkan “*overeenkomst*” diartikan dengan “perjanjian”. Achmat Ichsan menggunakan istilah perjanjian untuk “*verbintenisi*” dan persetujuan untuk “*overeenkomst*”. Kansil menggunakan “*verbintenisi*” dalam pengertian perikatan dan “*overeenkomst*” dalam pengertian perjanjian. R. Subekti dan Tjitro Sudibio dalam menerjemahkan KHUPerdata, menggunakan istilah perikatan untuk “*verbintenisi*” dan istilah persetujuan untuk “*overeenkomst*” (Sutarno, 2004: 72).

Sekalipun Buku III KUHPerdata tidak merumuskan apa itu perikatan dan perjanjian (?) namun pengetahuan umum tentang kontrak yang tumbuh di tengah masyarakat di luar Buku III KUHPerdata itu telah memberikan rumusan tentang perikatan/perjanjian. Seperti dalam perjanjian sewa beli/leasing; perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian pembiayaan, perjanjian bagi hasil, perjanjian kredit dan lain sebagainya. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.

Pada prinsipnya dalam perikatan/perjanjian terkandung unsur-unsur yang terdiri dari: pihak-pihak yang berkompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, persetujuan timbal balik, dan kewajiban timbal balik. Unsur-unsur inilah yang diidentifikasi untuk menetapkan istilah kontrak di balik perikatan/perjanjian yang belum disepakati. Ciri kontrak yang utama adalah dia merupakan satu tulisan yang memuat persetujuan dari para pihak, lengkap dengan syarat-syarat, serta yang berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya kewajiban. Unsur-unsur kontrak seperti dirinci di atas, secara tegas memberikan gambaran yang membedakan antara kontrak dengan pernyataan sepihak.

Jadi, secara singkat dapat dikatakan bahwa kontrak adalah persetujuan yang dibuat secara tertulis yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak yang membuat kontrak. Berdasarkan definisi ini yang dimaksud *contract drafting* adalah perancangan perjanjian secara tertulis yang dilakukan oleh beberapa pihak yang terdiri dari beberapa struktur seperti anatomi, substansi yang kemudian disahkan atau diligalkan secara hukum.

Struktur kontrak adalah susunan dari kontrak yang akan dibuat atau dirancang oleh para pihak. Anatomi kontrak adalah berkaitan dengan letak dan hubungan antara bagian-bagian yang satu dengan bagian yang lainnya. Substansi kontrak merupakan isi yang akan dituangkan dalam kontrak yang akan dirancang oleh para pihak. Substansi kontrak ada yang dinegoisiasi oleh para pihak dan ada yang telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak. Kontrak semacam ini lazim disebut kontrak baku (*standart contract*).

C. Pengertian *Aqad Drafting*

Apa yang dimaksud “kontrak” dalam hukum perdata umum telah ditentukan peristilahannya dalam hukum ekonomi syariah di Indonesia. Yakni menggunakan istilah “akad” dari bahasa Arab yang berarti ikat atau perikatan. Dalam UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga

Syariah Negara, pasal 1 angka 5 disebutkan bahwa akad adalah perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 angka 13 juga disebutkan istilah akad yaitu kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Definisi akad dipertegas dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008. Pasal 20 angka 1 menyebut akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum.

Dalam ekonomi syariah, akad mengandung perbuatan yang sangat penting di balik kegiatan ekonomi yang utama yakni produksi dan distribusi serta konsumsi. Bahkan hal itupun yang menyebabkan persilangan antara ekonomi dan hukum sehingga melahirkan cabang ilmu hukum tersendiri yang disebut hukum ekonomi syariah (*al-hukum al-iqtishadi*). Akad atau *al-ta'qud* semula tidaklah harus dalam bentuk *sighat* maupun tulisan (*kitabah*), akan tetapi niat yang menyertai perbuatan, berupa kerelaan. Firman Allah SWT: “*Wahai orang-orang yang beriman janganlan memakan harta di antara kalian secara batil, terkecuali jika hal itu berupa perdagangan yang dilakukan secara sukarela di antara kalian*” (QS. An-Nisaa: 29). Oleh sebab itu isyarat dan gerak-gerik perbuatan yang menunjukkan kerelaan dalam hukum Islam juga dikategorikan akad.

Meskipun demikian, akad berupa perjanjian tertulis juga sudah dikenal di masa awal Islam, terutama dalam perjanjian beli dengan cara pemesanan (*al-salam*) sebagaimana firman Allah: “*Wahai orang-orang beriman jika kalian melakukan utang-piutang (akad salam) maka catatlah!*” (QS. Al-Baqarah: 282). Akad berbentuk persetujuan tertulis ini dalam hukum perdata maupun hukum publik yang berlaku di negara-negara Arab biasa disebut *syhadah*, *Shakek* yang didalamnya berisi *Bayan al-haqaiq al-muttafaq alaiha (agreement)*. Dalam *Qamus al-Mufradat al-*

Qanuniyyah yang dimaksud *Bayan al-haqaiq al-muttafaq alaiha* adalah: *a mutual understanding and intention between two or more parties. The writing or instrument which is evidence of an agreement* (persetujuan yang didasari niat baik antara dua belah pihak atau lebih, yakni berupa tulisan atau instrument yang menjadi alat bukti perjanjian).

Sedangkan di Indonesia, seperti yang telah dijelaskan di atas, persetujuan atau perjanjian tertulis sudah diterapkan menggunakan istilah akad. Dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008, akad merupakan bagian dari *sighat*. Pasal 20 ayat (2) dijelaskan: "Sighat akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, dan/atau perbuatan". Dalam artian, persetujuan dan perjanjian tertulis merupakan sesuatu yang bersifat khusus dalam akad. Sifat kekhususan akad tertulis ini tentu saja memerlukan pengetahuan dan ketrampilan khusus berupa *Aqd drafting*.

Mengacu penggunaan istilah *aqad* dalam perundang-undangan maka yang dimaksud dengan *Aqd drafting* adalah perancangan perjanjian tertulis berupa kesepakatan para pihak yang melahirkan hak dan kewajiban di antara mereka serta tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah dan perundang-undangan, ketertiban dan kesusilaan. Dalam *Aqd drafting* terdapat struktur akad yang meliputi anatomi akad dan substansi akad, dengan menggunakan standar akad pada lembaga keuangan syariah.

Rumusan *Aqd drafting* juga disebut dengan "Akad Standar" yaitu bentuk perjanjian tertulis yang memuat pasal-pasal klausula berisi persyaratan-persyaratan umum yang disepakati (*algemene voorwaarden van standard contracten*).

D. Urgensi *Legal Drafting* dalam Kontrak

Dalam konteks berlakunya hukum perjanjian, *Legal drafting* sangat penting dalam pembuatan kontrak tertulis, baik berupa akta di bawah tangan maupun berupa akta otentik yang digunakan sebagai alat bukti. Paradigma hukum perjanjian yang tumbuh sejak abad XIX dan berlaku

hingga sekarang, secara garis besarnya ditimbulkan dari dua dalil di bawah ini:

1. Kebebasan (sebanyak mungkin) untuk mengadakan suatu kontrak sehingga setiap perjanjian kontraktual yang diadakan adalah sah (*geoorloofd*); dan
2. Setiap kontrak harus diperlakukan sakral oleh pengadilan, karena setiap orang berlaku bebas dan tidak ada pembatasan dalam mengadakan kontrak. Setiap perjanjian kontraktual yang diadakan secara bebas adalah adil

Terbentuknya paradigm hukum kontrak abad XIX ini merupakan reaksi sekaligus kritik terhadap tradisi *substantive justice* yang sudah berkembang pada abad pertengahan. Reaksi itu datang dari para sarjana negara-negara yang menganut *common law system* seperti Inggris dan Amerika Serikat yang menolak justifikasi kewajiban kontraktual yang diderivasi dari *inherent justice* atau *fairnes of an exchange*. Mereka kemudian mengatakan bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of the wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.

Sejak abad XIX para ahli hukum kontrak memiliki kecenderungan untuk memperlakukan pilihan individual (*individual choice*) tidak sekedar menjadi suatu elemen kontrak, melainkan sebagai kontrak itu sendiri. Inilah landasan ekonomi *liberal laissez faire* yang sesungguhnya. Dalam rangka mendukung paradigma baru ini, para ahli hukum kontrak beranggapan bahwa moral dan hukum harus secara tegas dipisahkan.

Di sini muncul adagium *summum jus summa injuria* (hukum tertinggi dapat berarti ketidakadilan yang terbesar). Konsep seperti *justum pretum laesio enomis* (harga yang adil dapat berarti kerugian terbesar) atau penyalahgunaan hak, tidak memiliki tempat dalam doktrin ini. Apabila seseorang dirugikan oleh suatu perjanjian disebabkan kesalahannya sendiri, maka ia harus memikulnya sendiri sebagai akibat dirinya yang telah menerima kewajiban itu secara sukarela (*volenti non fit injuria*).

Sekalipun orang itu mengalami kerugian, perjanjian tetap berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

Pandangan tentang kebebasan berkontrak juga berlaku di Indonesia sebab sistem pengatur hukum perjanjian di negeri ini adalah menganut “system terbuka”. Pengertian-nya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat kontrak yang berisi apa saja yang diinginkan para pihak. Asalkan kontrak yang mereka buat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

KUHPerdata memungkinkan tiap-tiap orang di Indonesia membuat kontrak apapun, baik berupa perjanjian yang sudah ada dalam undang-undang maupun mengadakan kontrak jenis baru yang belum dikenal dalam undang-undang yang berlaku. Buku III KUHPerdata dan isi pasal-pasal-nya yang mengatur perikatan dan perjanjian pada dasarnya merupakan hukum pelengkap, atau disebut *optional law* dalam Bahasa Inggris, dan *aanvullend recht* dalam bahasa Belanda. Dalam pengertian bahwa pasal-pasal dalam KUHPerdata dan hukum dagang boleh disingkirkan atau tidak diikuti bila para pihak menghendaki dalam membuat kontrak.

Dalam membuat kontrak para pihak dapat membuat sendiri syarat dan ketentuan kontrak yang menyimpang dari ketentuan hukum perikatan dan perjanjian dalam KUHPerdata. Para pihak boleh mengatur sendiri kepentingan yang ada dalam kontrak yang mereka adakan. Hal paling penting dalam kontrak yang sudah disepakati para pihak yang diwujudkan dengan penandatanganan kontrak oleh para pihak adalah etika baik dari masing-masing pihak; yakni yang disebut *te goeder trouw* (Bahasa Belanda), *in good faith* (bahasa Inggris), atau *de bone foi* (bahasa Prancis). Kontrak harus dilaksanakan dengan etika baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan etika baik, artinya cara menjalankan atau melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.

Selain etika baik yang melatarbelakangi para pihak boleh mengatur sendiri kepentingan mereka dalam melakukan kontrak juga terdapat asas konsensualitas dalam hukum perjanjian. Konsensualitas berasal dari bahasa Latin, “*consensus*” yang artinya sepakat. Pasal 1320 KUHPerdara merupakan landasan asas sepakat. Yang dimaksud sepakat di sini adalah persesuaian paham dan kehendak antara para pihak yang membuat kontrak. Apa yang dikehendaki pihak yang satu merupakan kehendak pihak lainnya.

Di samping adanya etika baik dan asas konsensualitas dalam melakukan kontrak, juga terdapat asas *Pakta Sunt Servanda* (bahasa Romawi) yang artinya setiap janji adalah mengikat dengan kata lain setiap kontrak yang telah dibuat harus ditaati oleh kedua belah pihak.

Dengan mempertimbangkan 5 (lima) hal di atas, yaitu: (1) sistem terbuka, (2) KUHPerdara sebagai hukum pelengkap saja; (3) asas etika baik, (3) asas konsensualitas, dan (5) asas *Pakta Sunt Servanda*, dalam konteks sekarang ini kontrak harus dilakukan secara tertulis. Kontrak secara tertulis berupa akta di bawah tangan dapat mengikat pihak-pihak yang membuat kontrak. Terlebih lagi apabila kontrak itu dibuat dalam akta otentik maka hal ini dapat dijadikan alat pembuktian. Membuat kontrak secara tertulis tentu saja memerlukan pengetahuan *legal drafting*.

E. Urgensi *Legal Drafting* dalam Akad

Pengetahuan *legal drafting* penting juga diterapkan dalam pembuatan kesepakatan dan perjanjian tertulis berupa akad. Tujuannya untuk memastikan bahwa akad yang dilakukan benar-benar sah. Pasal 29 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008 menjelaskan:

1. Akad yang sah sebagaimana dimaksud pada Pasal 26 huruf a adalah akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalath* atau khilaf, dilakukan di bawah *ikrah* atau paksaan, *taghrib* atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran
2. Akad yang disepakati harus memuat ketentuan:
 - a. Kesepakatan mengikatkan diri;

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Terhadap sesuatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal menurut Syariat Islam.

Selain untuk keperluan praktis sebagaimana dijelaskan dalam PERMA di atas, pendekatan *legal drafting* dalam perumusan akad juga berimplikasi pada ketentuan *Aqd drafting* sebagai alat bukti menurut syariah (*al-bayyinah al-syar'iyah*). Sebelum era modern yang dianggap sebagai *al-bayyinah al-syar'iyah* dalam hukum Islam adalah ikrar sumpah. Akan tetapi seiring perubahan waktu dimana kejujuran semakin rendah, maka sumpah sebagai *al-bayyinah al-syar'iyah* dikalahkan oleh pembuktian tertulis.

Pada mulanya kontrak/ perikatan/perjanjian, --atau biasa disebut *al-ta'aqud (contract)* dalam Islam-- sumbernya bukan semata-mata dari ungkapan yang dilafalkan, akan tetapi niat yang menyertai perbuatan berupa kerelaan. Firman Allah SWT: “*Wahai orang-orang yang beriman janganlan memakan harta di antara kalian secara batil, terkecuali jika hal itu berupa perdagangan yang dilakukan secara sukarela di antara kalian*” (QS. An-Nisaa: 29). Ikrar hanyalah fungsi pelengkap kontrak, sehingga untuk melahirkan pengetahuan yang meyakinkan dalam Islam ditentukan pembuktian dengan cara bersumpah. Firman Allah SWT: “*Apakah kalian sudah berikrar dan menjadikan perbuatan itu sebagai sumpah untuk-Ku*” (QS. Ali Imran: 81).

Pembuktian dengan cara bersumpah, hanya satu-satunya tidak diterapkan dalam perjanjian beli dengan cara pemesanan (*al-salam*) sebab dari awalnya sudah menggunakan bukti tulisan. Hal ini sebagaimana firman Allah: “*Wahai orang-orang beriman jika kalian melakukan utang-piutang (akad salam) maka catatlah!*” (QS. Al-Baqarah: 282). Ayat ini menurut Ibn Abbas berkaitan erat dengan akad salam. Namun demikian berdasarkan ketentuan dalil ini para ulama menarik dan menerapkan asas “kemaslahatan” dan “*sad al-ʿdari'ah*” dari hukum *salam* ke dalam ketentuan membuat kontrak dan perjanjian yang lainnya. Tujuannya tidak semata-mata mengambil manfaat dan

kemaslahatan semata akan tetapi mencegah datangnya kemadaraman lebih didahulukan daripada mengambil kemanfaatan.

Penerapan asas ini juga dalam rangka penegasan (*taqyid*) atas apa yang dianggap sebagai penjelasan khusus dalam hadits Rasulullah SAW: *al-muslimun 'ala syuruthibim ma lam yubill haram aw yubariim halal (orang Muslim tunduk terhadap persyaratan (dalam akad) yang diadakan mereka asalkan tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal)* (HR. Imam Ahmad). Secara umum hadits ini menjelaskan asas kebebasan berkontrak dalam hukum ekonomi syariah. Akan tetapi di balik itu terdapat dalam hadits Rasulullah berupa penggalan kalimat "asalkan tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal". Penggalan kalimat inilah yang direkonstruksikan para ahli hukum ekonomi Islam mutakhir untuk menerapkan asas "kemaslahatan" dan "*sad al-ẓdari'ab*" dalam penulisan perjanjian dan kontrak untuk menghindari kecacatan (*ghburus*) pada kontrak syariah.

Hal ini diperkuat lagi dengan *qaul* sahabat Umar b. Khattab ra. Pada saat beliau menjadi Amirul Mukminin, dibuatlah satu kebijakan, bahwa setiap pedagang yang masuk ke pasar ditentukan wajib mengetahui hukum dagang. Beliau setiap saat melakukan operasi pasar sambil memukul-mukulkan tongkatnya, seraya berkata: "Tidak boleh ada yang berdagang di pasar ini, kecuali mereka yang memahami hukum berdagangan. Jika tidak tahu maka berarti ia telah memakan riba baik dari dirinya maupun orang lain.

Dalam hukum ekonomi syariah, riba telah menjadi isu penting di balik pengambilan mafaad dan keuntungan ekonomi. Riba selama berabad-abad lamanya telah dijadikan sebagai *control future event* dalam kegiatan ekonomi syariah. Riba sendiri tidak terdapat dalam produksi, distribusi, dan konsumsi akan tetapi terdapat dalam syarat pada transaksi. Dari instrument riba sebagai pendekatan syarat yang ada pada transaksi inilah lahir beracam-macam hukum bertransaksi dalam Islam, sehingga terbentuk diplin hukum ekonomi syariah. Dengan

perkataan lain, segala bentuk akad yang dibolehkan menurut hukum ekonomi syariah berarti sudah lolos dari uji “laboratorium ribawi”.

Sebagai instrumen *control future event* dalam kegiatan ekonomi syariah, riba juga penting dimasukkan dalam pengetahuan *legal drafting*. Maksudnya untuk mengetahui apakah terdapat riba dalam transaksi yang tercantum di dalam dokumen kontrak. Jadi, akademisi maupun praktisi yang mempelajari *lega drafting* tidak semata-mata mempelajari prosuder membuat akta perikatan/ kontrak/ perjanjian tetapi juga mampu menganalisis syarat-syarat yang mengandung usur ribawi dalam muatan akta tersebut.

Pada prinsipnya pembuatan akta yang berisi akad/ kontrak/ perikatan/ perjanjian dan menghindari syarat-syarat dalam kontrak yang mengandung unsur ribawi membutuhkan pengetahuan tersendiri. Selama ini para praktisi hukum ekonomi syariah tidak mendapatkan pengetahuan itu dari bangku kuliah, tetapi melalui kegiatan praktis berupa kebiasaan-kebiasaan para konsultan hukum di Negara-negara yang menganut *common law system*. Di Indonesia sendiri yang pada dasarnya menerapkan *civil law system*, tidak menerapkan prosedur yang baku membuat dokumen kontrak; terkecuali dokumen hukum berupa *sertifikat*.

Oleh karena itu, terutama mahasiswa hukum ekonomi syariah, dipandang penting mempelajari *legal drafting* atau lebih khusus lagi disebut *contract drafting* --dalam hukum ekonomi konvensional, dan *Aqd drafting* dalam hukum ekonomi syariah. Tujuannya, selain mereka memahami cara dan prosedur men-draft dokumen akad/ kontrak/ perikatan/ perjanjian, mereka juga dapat melakukan penelitian dengan menggunakan sumber hukum dokumen akad.

BAB II

AKAD, PERIKATAN DAN PERJANJIAN

Memahami akad syariah dari tinjauan perikatan dan perjanjian yang diatur di dalam Buku III KUHPedata menjadi penting. Hal ini disebabkan dalam UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, akad didefinisikan sebagai perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sementara KUHPedata masih berlaku sebagai hukum perikatan dan perjanjian di Indonesia. Selain itu dalam PERMA No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga terdapat pasal 26 yang menjelaskan kategori hukum akad yang tidak sah, diantaranya akad yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

A. Hukum Perikatan dan Perjanjian

Buku III KUHPedata yang menjadi dasar ketentuan semua “*contract*” di Indonesia pada dasarnya menggunakan judul *Van Verbintenissen*. Dalam kamus bahasa Belanda, “*verbintenis*” berasal dari kata “*binden*” artinya ikat atau mengikat. Akan tetapi oleh para ahli hukum perdata Indonesia dipahami secara berbeda satu dengan lainnya.

Menurut Utrecht dan Koesumadi, “*verbintenis*” diterjemahkan dengan “perutangan” sedangkan Achmat Ichsan menggunakan istilah perjanjian untuk “*verbintenis*”. Adapun Kansil, R. Subekti dan Tjitro Sudibio mengartikan “*verbintenis*” dalam pengertian perikatan.

Perbedaan arti itu juga disebabkan ada istilah selain “*verbintenisi*” dalam Buku III KUHPerdara, yakni “*overeenkomst*”. Menurut Utrecht “*overeenkomst*” artinya “perjanjian”. Achmat Ichsan, R. Subekti dan Tjitro Sudibio mengartikan “*overeenkomst*” sebagai persetujuan. Sedangkan Kansil menggunakan “*overeenkomst*” dalam pengertian perjanjian.

Jadi terdapat 4 (empat) istilah pokok dalam Buku III KUHPerdara yang diterapkan di Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian, persetujuan, dan perutusan. Pengaruh ini secara nyata terdapat dalam PERMA, dimana secara keseluruhan istilah akad diidentikkan dengan perjanjian, akan tetapi khusus pasal 47 masih terselip istilah “berpiutang”: “*Suatu akad dapat dibatalkan oleh pihak yang berpiutang apabila pihak yang berutang terbukti melakukan perbuatan yang merugikan pihak yang berpiutang.*”

Perbedaan pandangan, khususnya dalam menerjemahkan istilah “*verbintenisi*” dalam arti: perikatan, perjanjian, dan perutusan adalah suatu yang wajar dan menunjukkan keseriusan para ahli hukum di Indonesia dalam mempelajari dan mengembangkan hukum perikatan dan perjanjian. Misalnya Utrecht dan Koesumadi mengartikan “*verbintenisi*” sebagai perutusan sebab dia menganggap perikatan yang terdapat dalam hukum perdata hanyalah perikatan yang terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan saja bukan perikatan pada umumnya.

Sementara R. Subekti yang mengemukakan istilah perikatan dengan “*verbintenisi*” dalam bahasa Belanda, sebab perikatan ialah hubungan hukum antara dua pihak yang isinya adalah hak dan kewajiban, yakni hak untuk menuntut sesuatu dan di sebelah lain untuk memenuhi tuntutan. Hubungan hukum itu dapat bersumber dari persetujuan/perjanjian dan dapat bersumber dari perundang-undangan. Hal ini dapat dipahami dari bunyi pasal 1233 KUHPerdara: “*Tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan atau karena undang-undang*”

Di samping pasal 1233 KUHPerdara, pasal 1319 yang menjadi ketentuan umum Bab I s/d Bab IV, juga menyebutkan: “*Semua perikatan*

baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Bab II dan Bab I KUHPerdata.”

Sementara jika dilihat Buku III KUHPerdata maka 2 (dua) ketentuan perikatan yakni ketentuan umum tentang perikatan umum (Bab I s/d Bab IV) dan ketentuan khusus pada perikatan-perikatan khusus –atau yang disebut bersumber dari perjanjian (Bab V s/d XVIII) dengan sistematika sebagai berikut:

Isi Bab I (terdiri pasal 1233 s/d 1312) mengatur tentang perikatan-perikatan pada umumnya;

Isi Bab II (terdiri pasal 1313 s/d 1351) mengatur tentang perikatan-perikatan yang timbul dari perjanjian;

Isi Bab III (terdiri dari pasal 1352 s/d 1380) mengatur tentang perikatan-perikatan yang timbul karena perundang-undangan;

Isi Bab IV (terdiri pasal 1381 s/d 1456) mengatur tentang hapusnya perikatan-perikatan;

Isi Bab V s/d XVIII (terdiri pasal 1457 s/d 1864) mengatur ketentuan-ketentuan khusus pada perjanjian khusus yang meliputi:

- (a) Perjanjian beli
- (b) Perjanjian tukar menukar
- (c) Perjanjian sewa menyewa
- (d) Perjanjian hibah
- (e) Perjanjian persekutuan
- (f) Perjanjian penitipan barang
- (g) Perjanjian pinjam pakai
- (h) Perjanjian untuk melakukan pekerjaan

- (i) Perjanjian pinjam-meminjam
- (j) Bunga tetap atau bunga abadi
- (k) Perjanjian utang-piutang
- (l) Perjanjian pemberian kuasa
- (m) Perjanjian penanggungan
- (n) Perjanjian perdamaian
- (o) Perjanjian asuransi
- (p) Perjanjian pengangkutan
- (q) Perjanjian makelar
- (r) Perjanjian komisioner
- (s) Perjanjian jual beli saham di pasar modal

R. Subekti tampak memilih menggunakan istilah perikatan sebab maksudnya lebih luas dari perjanjian. Menurut Subekti, perikatan memiliki arti luas dari perjanjian dikarenakan masih ada lagi dalam perikatan yang disebut “*onrechtmatige daad*” (perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum) dan “*zaka'waarneming*” (perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasar persetujuan).

Dari pemaparan ini dapat digarisbawahi bahwa perikatan lebih luas cakupannya dibandingkan perjanjian, persetujuan, maupun perutusan. Pemahaman inilah yang nantinya dijadikan sudut pandang memahami akad (syariah).

B. Akad (Syariah)

Penempatan kata syariah di antara tanda buka-tutup kurang di sini hanya berfungsi penegasan dan bukan sebagai terminology tersendiri. Atau setidaknya syariah di sini mewakili jenis-jenis akad yang akan dijelaskan nanti.

Secara bahasa akad berasal dari bahasa Arab, *al-'uqd* artinya perikatan, perjanjian, pertalian, permufakatan (*al-ittifaq*). Dalam hukum

Islam, istilah *aqad* digunakan dalam banyak perbuatan hukum, baik bersifat privat maupun publik. Di bidang hukum privat seperti dalam akad perkawinan, sedangkan dalam hukum publik terdapat dalam *akad ahl al-dzimmah* (kesepakatan pemerintah dengan penduduk non-Muslim seperti di Timur Tengah).

Aqad adalah salah satu cara menentukan kesepakatan sebab tidak semua kesepakatan merupakan akad. Kesepakatan baru melahirkan akad apabila dua pihak atau lebih menghendaki mendapatkan kemaslahatan untuk masing-masing dengan cara pertukaran. Misalnya A dengan B bersepakat mendapatkan 2 manfaat berupa uang yang ada pada si-A dan buku/kitab yang ada pada si-B. Kemudian mereka melakukan akad jual beli, dimana si-A menyerahkan apa yang ada padanya kepada si-B, dan begitupun sebaliknya.

Menurut *Dictionary of Business Term*: “*Aqd or Contract is transaction involving two or more individuals whereby each becomes obligated to the other, whith reciprocal rights to demand performance of wabat is promised*” (akad adalah sebuah persetujuan yang mengikat secara hukum antara dua pihak atau lebih yang sama, untuk pertimbangan, satu atau lebih pihak setuju untuk melakukan sesuatu).

Menurut Wahbah al-Zuhaili, menukil definisi akad dalam al-Majallat al-Ahkam al-Adliyyah, akad adalah “*irtibab ijab bi qabul ‘ala wajb masyru’ yatsbit atsarub fi mahallib*” (pertalian ijab atau pernyataan melakukan ikatan, dengan qabul atau pernyataan penerima ikatan dengan mengikuti ketentuan syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan).

Aqad disebut pertalian ijab dan qabul sebab didalamnya ada unsure kerelaan masing-masing pihak yang berakad. Sementara ungkapan “dengan mengikuti ketentuan syariah” berarti kesepakatan masing-masing pihak harus mengikuti prinsip-prinsip syariat. Adapun maksud ungkapan “yang berpengaruh pada obyek perikatan” adalah bahwa persetujuan berupa ijab-qabul yang konkrit dan menunjukkan suatu peristiwa itu melahirkan perikatan yang berlaku dan mengikat pada hal-

hal yang dikehendaki masing-masing pihak. Dengan kata lain, sekalipun akad bukan satu-satunya sumber persetujuan/kesepakatan akan tetapi akad menjadi sumber yang terpenting dalam perikatan.

Sedangkan pengertian akad dalam perundang-undangan yang mengatur hukum ekonomi syariah di Indonesia dijelaskan sebagaimana berikut:

1. Dalam UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, pasal 1 angka 5 disebutkan bahwa “akad adalah perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.
2. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 angka 13 juga disebutkan, “Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”.
3. Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008. Pasal 20 angka 1 menyebutkan: “Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum.”

Walaupun dalam perundang-undangan terdapat 2 (dua) pengertian akad, yakni: “akad adalah perjanjian” dan “akad adalah kesepakatan”, akan tetapi pada dasarnya akad tidak sekedar *sighat* ijab-qabul melainkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis maupun perjanjian-perjanjian dalam bentuk lain. Perjanjian tertulis yang dimaksud dalam perundang-undangan adalah perjanjian yang ditulis dalam akta otentik. Sedangkan perjanjian-perjanjian lain adalah perjanjian secara lisan atau yang ditulis dalam akta di bawah tangan.

C. Asas-Asas Akad

Akad berupa kesepakatan dalam suatu perjanjian dilakukan dengan menerapkan asas-asas sebagaimana berikut:

1. *Ikhtiyari* (sukarela): setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain. Kerelaan para pihak yang berakad adalah jiwa setiap perjanjian yang memenuhi prinsip syariat dan dianggap menjadi syarat terwujudnya semua kesepakatan dan perjanjian;
2. *Amanah* (menepati janji); setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatannya yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji;
3. *Ikhtiyathi* (kehati-hatian); setiap akad yang dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat;
4. *Luzum* (tidak berubah); setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktek spekulasi atau *maisir*;
5. *intifa'* (menggambil manfaat) atau saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak;
6. *Musawah* (kesetaraan); para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang. Asas ini tidak menutup kemungkinan bahwa salah satu pihak lebih proaktif untuk menyiapkan atau membuat rumusan item-item kesepakatan dalam suatu perjanjian. Namun rumusan perjanjian itu hendaknya bukan merupakan rumusan final yang tidak boleh ditawar lagi oleh

- pihak yang lain. Pihak lain ini perlu diberikan waktu untuk mempertimbangkan dan melakukan negosiasi;
7. Transparansi; setiap akad dilakukan dengan pertanggung-jawaban para pihak secara terbuka;
 8. Kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan;
 9. *Taisir* (kemudahan); setiap akad dilakukan dengan cara saling member kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan;
 10. Itikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya. Bahkan kalau mengacu pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata, itikad baik merupakan salah satu sendi terpenting dalam perjanjian.
 11. Sebab yang halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram; yakni tidak mengandung *gharar* (penipuan), *maysir* (perjudian), *riba*, *z'holm* (penganiyaan), *riswah* (suap), barang haram dan maksiat.
 12. *Al-hurriyah* (kebebasan). Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk melakukan perjanjian baik tentang obyek perjanjian maupun syarat-syaratnya. Termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian sengketa apabila terjadi di kemudian hari. Kebebasan menentukan syarat-syarat ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam. Pasal 44 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008 menyebutkan bahwa: “semua akad yang dibuat secara sah berlaku sebagai nas syariah bagi mereka yang mengadakan akad.” Ketentuan ini sama dengan pasal 1338 KUHPPerdata.

13. *Al-kitabah* (tertulis); setiap akad yang dibuat oleh para pihak supaya ditulis, lebih-lebih kalau akad yang dilakukan itu bersifat non-tunai. Hal ini supaya akad terlaksana dengan baik. Dalam perjanjian tertulis perlu dicantumkan secara eksplisit hal-hal yang memberikan kelonggaran bagi para pihak, tidak bersifat kaku dan sulit untuk dilaksanakan.

D. Rukun dan Syarat Akad

Suatu akad harus memenuhi beberapa rukun dan syarat yang ditetapkan dalam setiap kesepakatan. Rukun merupakan sesuatu hal yang esensi dalam perbuatan. Tidak dipenuhinya salah satu rukun akad dapat dibatalkan demi hukum. Sedangkan syarat adalah suatu sifat yang mesti ada dalam setiap rukun sehingga dengan tidak terpenuhi syarat maka akad yang dibuat sejak awal dianggap tidak pernah ada. Misalnya dalam akad terdapat rukun pihak-pihak yang berakad, di mana pihak-pihak itu disyaratkan cakap untuk melakukan akad; dalam akad terdapat rukun objek akad, dimana objek akad itu disyaratkan berupa benda hak milik yang dapat diserahkan, dan seterusnya.

Rukun akad ada 4 (empat), yaitu: *al-aqidain*, *mahal al-'aqd*, *ijab-qabul*, dan *maudhu' al-aqd*.

1. Pihak-pihak yang melakukan akad (*al-'aqidain*)

Pihak-pihak yang melakukan akad disebut subyek hukum yang memiliki hak dan kewajiban. Subyek hukum yang membuat akad dapat orang perorangan, kelompok orang, persekutuan atau badan usaha. Pasal 23 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008 menyebutkan: "Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz*. Dalam hal *al-'aqidain* yang perlu diperhatikan adalah: kecakapan bertindak (*ahliyah*), ke-wenangan (*wilayah*), dan perwakilan (*wakalah*) dari subyek hukum tersebut.

2. Objek akad (*mahal al-'aqd*)

Sekalipun objek akad dalam ekonomi syariah jangkauannya sangat luas, bentuknyapun berdeda-beda satu dengan lainnya, akan tetapi pada prinsipnya objek akad adalah *ammal* (benda) baik bergerak maupun tidak bergerak, dan jasa yang diharamkan dan dibutuhkan oleh masing-masing pihak. Objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan.

3. Ijab-kabul (*sighat 'aqd*)

Formulasi ijab Kabul dalam suatu akad dapat dilaksanakan dengan ucapan lisan, tulisan, atau isyarat bagi mereka yang tidak mampu berbicara atau menulis. Bahkan dapat dilaksanakan dengan perbuatan (*fi'il*) yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan suatu akad, yang umumnya disebut *al-mu'athab*.

4. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*).

Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup dan mengembangkan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.

Adapun syarat akad dalam fiqh muamalah dirumuskan menjadi 4 (empat), yaitu *Syuruth al-in'iqad* (syarat yang berhubungan dengan akad), *syuruth al-salibah* (syarat yang menentukan keabsahan akad), *syuruth al-Luzum* (syarat yang berhubungan dengan kepastian akad), dan *syuruth al-Nufudz* (syarat yang berhubungan dengan pelaksanaan akad).

Sebagai perbandingan, pada pasal 1320 KUHPerdata disebutkan secara eksplisit 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi di setiap melakukan perjanjian yang sah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat artinya orang-orang yang membuat perjanjian itu menyepakati dan menyetujui hal-hal yang pokok dari perjanjian yang dibuat dan juga sepakat mengenai syarat-syarat lain untuk mendukung

kesepakatan yang pokok. Misalnya dalam perjanjian jual beli, pihak penjual menghendaki uang sebagai harga jual sedangkan pihak pembeli menghendaki barang yang dibeli. Harga jual dan barang tersebut merupakan kesepakatan hal-hal pokok, sedangkan tempat dimana dan waktu kapan barang itu diserahkan merupakan kesepakatan di luar hal-hal pokok. Sepakat juga mengandung arti apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak lainnya. Jadi pihak-pihak dalam perjanjian harus memiliki kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan secara tegas seperti kemampuan dalam membuat perjanjian sewa-menyewa; atau diam seperti kemauan penumpang dengan sopir angkutan umum yang memiliki trayek tersendiri.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Persyaratan kecakapan seseorang yang membuat perjanjian sangat diperlukan karena hanya orang yang cakap yang mampu memahami dan melaksanakan isi perjanjian yang dibuat. Membuat perjanjian berarti terikat dan bertanggungjawab melakukan apa yang dijanjikan bahkan harta kekayaan orang tersebut akan menjadi jaminan apa yang telah dijanjikan. Anak di bawah umur, orang di bawah pengampuan, dan orang yang sakit jiwa dianggap tidak cakap sebab mereka dipandang tidak mampu memahami dan melaksanakan isi perjanjian yang dibuat serta harta benda yang dibuat jaminan.

3. Mengenai hal atau objek tertentu

Persyaratan mengenai suatu hal atau objek tertentu mengandung pengertian bahwa dalam membuat perjanjian, apa yang dijanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Misalnya perjanjian hutang piutang harus jelas berapa besarnya hutang, berapa jangka waktu pengembalian dan bagaimana cara mengembalikan.

4. Suatu sebab (*causal*) yang halal

Perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah: perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang; perjanjian tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.

Syarat perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara itu juga diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008 Pasal 29 ayat (2): "*Akad yang disepakati harus memuat ketentuan:*

- a. *Kesepakatan mengikatkan diri;*
- b. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. *Terhadap suatu hal tertentu;*
- d. *Suatu sebab yang halal menurut Syariat Islam."*

E. Jenis-jenis Akad

Jenis-jenis akad dapat diidentifikasi berdasarkan: (1) rukun dan syarat akad; (2) hak dan kewajiban yang ditimbulkan akad; (3) bentuk konsensual, riil, dan formil; dan (4) akad bernama dan tidak bernama

Pertama, akad berdasarkan rukun dan syarat terbagi kedalam 3 (tiga) kategori, yaitu:

1. Akad yang sah

Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Pasal 29 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008 juga menyebutkan bahwa: Akad yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a adalah akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsure *ghalath* atau khilaf, dilakukan di bawah *ikrah* atau paksaan, *taghrir* atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran.

Semua akad yang dibuat secara sah berlaku sebagai nas syariah bagi mereka yang mengadakan akad. Hal ini dikarenakan setiap perjanjian

pada dasarnya dibuat berdasarkan asas kesukarelaan (*ikhtiriyah*) kemerdekaan (*al-hurriyah*) para pihak yang melakukan akad. Namun demikian merujuk pasal 29 ayat (1) bahwa kesukarelaan dan kemerdekaan untuk membuat akad tersebut tetap harus mengikuti prinsip syariah, undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

2. Akad yang *fasad*/dapat dibatalkan,

Akad yang rusak (*fasad*) ialah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat. Di antaranya ialah penipuan yaitu perbuatan mempengaruhi pihak lain dengan tipu daya untuk membentuk akad, seperti seolah-olah akad itu dibuat untuk kemaslahatannya, akan tetapi kenyataannya tidak demikian (pasal 33 dan 34 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008).

3. Akad yang batal/batal demi hukum

Akad yang batal demi hukum adalah akad yang kurang rukun dan/atau syarat-syaratnya. Pasal 47 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2008 juga menjelaskan, bahwa “suatu akad dapat dibatalkan oleh pihak yang berpiutang apabila pihak yang berutang terbukti melakukan perbuatan yang merugikan pihak yang berpiutang.”

Kedua, akad berdasarkan hak dan kewajiban terbagi menjadi 2 (dua):

1. Akad timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban dan hak kepada kedua belah pihak yang membuat akad. Misalnya akad jual-beli maka pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijual dan pihak pembeli wajib membayar dan hak menerima barang yang dibelinya;
2. Akad sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah yang

berarti orang yang menghibahkan berkewajiban menyerahkan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak memiliki kewajiban apapun.

Ketiga, akad berdasarkan konsinsuil, riil, dan formil:

1. Akad konsinsuil adalah perjanjian dianggap sah jika terjadi kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat akad. Misalnya akad jual beli dimana pihak penjual dan pihak pembeli sepakat mengenai barang dan harga;
2. Akad riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat dan barangnyapun harus diserahkan pada saat melangsungkan akad. Misalnya perjanjian penitipan;
3. Akad formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat di samping itu Undang-undang mengharuskan perjanjian itu harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat public, seperti jual beli tanah dalam Akta PPAT, wakaf tunai menggunakan sertifikat wakaf uang yang diterbitkan Lembaga Keuangan Syariah, dan sebagainya.

Keempat, Akad Bernama Khusus dan akad Tak Bernama:

1. Akad bernama atau khusus yaitu akad yang namanya sudah ditetapkan melalui undang-undang dan peraturan lainnya. Berdasarkan PERMA NO. 02 Tahun 2008, akad-akad bernama adalah

Akad Bai' (pasal 56 s/d 90)

Akad akibat Bai', Bai' Salam, Bai' istisna', Bai' yang dilakukan orang yang sakit keras, Bai' Wafa, Bai' Murabahah, dan Murabahah (pasal 91 s/d 133)

Akad Syirkah (pasal 134 s/d 186)

Akad Syirkah Milk (pasal 187 s/d 230)

Akad Mudharabah (pasal 231 s/d 254)
Akad Muzaraah dan Musaqah (pasal 255 s/d 270)
Akad Khiyar (pasal 271 s/d 294)
Akad Ijarah (pasal 295 s/d 334)
Akad Kafalah (pasal 335 s/d 361)
Akad Hawalah (pasal 362 s/d 372)
Akad Rahn (pasal 373 s/d 408)
Akad Wadi'ah (pasal 409 s/d 429)
Akad sebagai akibat Ghasb dan ithlaf (430 s/d 451)
Akad Wakalah (pasal 452 s/d 520)
Akad Shulh (pasal 521 s/d 539)
Akad Ta'min (pasal 548 s/d 568)

2. Akad tak bernama adalah akad yang namanya tidak diatur dalam undang-undang dan peraturan lainnya. Hal ini sangat memungkinkan sebab asas kontrak bersifat terbuka, di mana para pihak dapat membuat akad sesuai persetujuan masing-masing asalkan tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, undang-undang, dan prinsip-prinsip syariah.

F. Hak Menentukan Pilihan (*Khiyar*) dalam Akad

Hak menentukan pilihan (*khiyar*) dalam akad muncul dari kebiasaan, kepantasan, dan *nash syariah*. Secara garis besar para ahli hukum membedakan *khiyar* antara yang bersumber dari pilihan orang yang berakad, dengan yang bersumber dari ketentuan syariat Islam.

Khiyar yang bersumber dari pilihan orang yang berakad ada 2 (dua) macam, yaitu: Pertama, *Khiyar syarat* adalah hak memilih antara melangsungkan atau membatalkan akad yang telah dibuat, bagi masing-masing pihak atau salah satu pihak dalam waktu tertentu. *Khiyar syarat* berlaku dalam semua akad yang melahirkan perjanjian timbal-balik, seperti jual-beli dan lain-lain; terkecuali dalam akad jual beli pesan

(*salam*) dan jual beli mata uang (*sbarf*). *Khyyar syarat* juga tidak berlaku dalam perjanjian sepihak seperti hibah.

Kedua, *Khyyar ta'yin* adalah hak pilih bagi para pihak dalam menentukan barang yang menjadi objek akad dikarenakan belum jelas dan/atau objek akad hanya satu dari sekian barang yang berbeda kualitas dan harganya. *Khyyar* ini diterapkan menggunakan asas *ikhtiyari* atau kesukarelaan para pihak yang melakukan akad. Oleh sebab itu jika asas ini tidak terpenuhi maka *khyyar ta'yin* menjadi batal. Pada prinsipnya *Khyyar ta'yin* berlaku sampai kedua pihak bersepakat membuat akad.

Adapun *khyyar* yang bersumber dari ketentuan syariat Islam ada 3 (tiga) bentuk, yaitu: Pertama, *Khyyar 'aib* adalah hak untuk membatalkan atau melangsungkan akad bagi kedua belah pihak yang berakad, dalam hal terdapat cacat pada obyek akad yang tidak diketahui pada saat kesepakatan berakad. Dasar hukumnya hadits riwayat dari Uqbah b. Amir r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda: “*Sesama muslim itu bersaudara, tidak halal lagi seseorang menjual barang dagangannya kepada muslim lainnya padahal pada barang itu terdapat cacat (aib) yang tersembunyi*” (HR. Ibn Majah)

Kedua, *Khyyar Ru'yah* adalah hak memilih untuk membatalkan atau melangsungkan bagi pihak pembeli jika obyek akad belum dilihat oleh pembeli secara langsung. Dasar hukumnya hadits Rasulullah SAW dari riwayat Abu Hurairah r.a., bahwa beliau bersabda: “*Siapa yang membeli sesuatu yang belum ia lihat, maka ia berhak melakukan khyyar setelah melihat barang itu*” (HR. al-Daruquthni).

Ketiga, *Khyyar majelis* adalah hak untuk membatalkan atau melangsungkan akad bagi kedua belah pihak yang berakad, selama keduanya masih berada dalam satu majelis dan belum berpaling satu dengan yang lainnya. Dasar hukumnya hadits dari riwayat Ibn Umar r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda: “*Apabila dua orang melakukan kontrak jual-beli maka masing-masing memiliki hak pilih selama keduanya belum berpisah*” (HR. Bukhari dan Muslim).

G. Inkar Janji, Keadaan Memaksa, dan Risiko

Inkar janji (*wanprestasi*) timbul disebabkan 2 (dua) hal, yaitu karena kesalahan, dan karena penetapan dengan surat perintah. *Pertama*, wanprestasi karena kesalahan salah satu pihak, jika:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan, seperti tidak melakukan pembayaran hutang;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya, seperti barang yang dipesan tidak sesuai pemesanan
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat waktu melakukannya atau sesudah jatuh tempo
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, seperti perjanjian penitipan barang namun barang itu digunakan tidak sesuai perjanjian

Kedua, wanprestasi karena penetapan bahwa pihak dalam akad dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Wanprestasi karena penetapan pada dasarnya diberlakukan asas, "*orang tidak boleh menjadi hakim sendiri*". Seorang berpitang yang menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian dari seorang berhutang yang dianggap *wanprestasi*, wajib meminta perantaraan peradilan, baik secara litigasi maupun non-litigasi.

Pihak dalam akad yang melakukan wanprestasi dapat dijatuhi sanksi (Pasal 38 PERMA No. 02 Tahun 2008), yaitu: (a) membayar ganti rugi; (b) pembatalan akad; (c) peralihan risiko, (d) denda, dan/atau (e) membayar biaya perkara. Pasal 39 menjelaskan: Sanksi ganti rugi dapat dijatuhkan apabila: (a) Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji; (b) Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatkannya hanya dapat diberikan atau dibuat

dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya; (c) Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak di bawah paksaan.

Sebagai pihak yang dianggap wanprestasi, yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan dengan alasan keadaan memaksa atau darurat. Yaitu keadaan yang menyebabkan terhalang untuk melaksanakan prestasi. Syarat keadaan memaksa atau darurat adalah seperti: (a) peristiwa yang menyebabkan terjadinya darurat tersebut tidak terduga oleh para pihak; (b) Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus elaksanakan prestasi; (c) peristiwa yang menyebabkan darurat tersebut di luar kesalahan pihak yang harus melakukan prestasi; (d) pihak yang harus melakukan prestasi tidak dalam keadaan beritikad baik.

Berdasarkan alasan-alasan keadaan memaksa atau darurat, salah satu pihak yang tidak terbukti melakukan wanprestasi atau kesalahan dapat dikenakan kewajiban memikul kerugian atau disebut risiko. Pasal 43 PERMA No. 2 Tahun 2008 menjelaskan:

1. Kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian sepihak dipikul oleh pihak peminjam;
2. Kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan oleh kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik, dipikul oleh pihak yang meminjamkan.

H. Berakhirnya Suatu Akad (*Intiha al-Aqd*)

Adapun suatu akad dapat diakhiri dengan cara-cara berikut ini:

1. Terpenuhinya tujuan akad (*Tabqiq Gharadh al-Aqd*) yaitu berupa pembayaran dan penyerahan objek akad serta hal-hal lain yang menjadi tujuan akad.

2. Konversi akad. Hal ini terjadi dalam pembiayaan bermasalah sehingga mengakibatkan konversi akad *murabahah*. Dalam ekonomi syariah hal ini berhubungan dengan jaminan fidusia (UU No. 49/1999) dan Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* dan Fatwa DSN MUI No 4 Tahun 2000 tentang *murabahah*, serta pasal 125 s/d 133 PERMA No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
3. Novasi yaitu melakukan akad baru untuk menggantikan akad lama dengan prinsip syariah. Dasarnya FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL Nomor 103/DSN-MUI/X/2016 Tentang Novasi Subjektif Berdasarkan Prinsip Syariah. Novasi menggunakan prinsip syariah aka kalanya berupa: Novasi subjektif aktif yang berupa penggantian *da'in* berlaku ketentuan *hawalat al-haqq*; dan Novasi subjektif pasif yang berupa penggantian *madin* berlaku ketentuan *hawalat al-dain*.
4. Pembatalan (*Fasakh*) dan Pembatalan demi hukum (*Infisakh*) Akad dapat dibatalkan karena ada hal-hal yang tidak dibenarkan oleh syariat, seperti akad yang tidak memenuhi rukun-syaratnya. Termasuk akad yang memenuhi rukun dan syaratnya akan tetapi dalam segi-segi tertentu bertentangan dengan asas maslahat. Pembatalan akad secara *fasakh* maupun *infisakh* harus melibatkan pihak lain (pengadilan litigasi maupun non litigasi) untuk menentukan akad terdapat unsur yang bertentangan dengan maslahat. Dalam hal ini asas "*seorang tidak boleh menjadi hakim pada urusannya sendiri berlaku*". Walaupun demikian, para pihak dapat melakukan pembatalan (*fasakh*) dengan melakukan *khayar*.
5. Kematian para pihak. Berakhirnya akad dengan terjadinya kematian terjadi dalam hal akad sepihak dan perorangan seperti hibah, perwalian, per-wakilan dsb. Sedangkan dalam akad

timbang balik dan objeknya merupakan kebendaan, akibat kematian mengikuti sifat dan bentuk akad. Dalam arti jika dalam akad menyebutkan “digantikan ahli warisnya” maka akad itu tetap berlangsung walaupun pembuatnya telah meninggal dunia.

6. Tidak ada persetujuan (*‘Adam al-ijazab*). Akad dapat berakhir karena pihak yang memiliki kewenangan tidak memberikan persetujuan terdapat pelaksanaan akad yang dibuatnya. Dalam hal ini akad berakhir sebab terdapat aib akad. Pasal 46 PERMA No. 02 Tahun 2008 menyebutkan: *Suatu akad berlaku untuk pihak-pihak yang mengadakan akad*’.
7. Daluwarsa atau lewatnya waktu persetujuan. Dalam hukum Islam perhutangan yang melebihi batas waktu melakukan prestasi tidak otomatis membatalkan akad. Bahkan hutang akan tetap dibawa sampai mati. Hanya saja daluwarsa atau lewatnya waktu persetujuan dapat dijadikan alasan menetapkan pihak yang melakukan ingkar janji. Pasal 38 PERMA No. 02 Tahun 2008 disebutkan *“ingkar janji dapat dijatubi sanksi...”* Salah satunya ialah pembatalan akad. Daluwarsa atau lewatnya waktu persetujuan dapat pula dijadikan tuntutan untuk pembayaran ganti rugi bagi pihak yang tidak melakukan prestasi.
8. Percampuran hutang yang terjadi apabila kedudukan para pihak menjadi satu setelah dilang-sungkannya akad. Misalnya semula menerapkan akad pinjam-meminjam tetapi kemudian masing-masing merubah menjadi akad kerjasama sehingga menyebabkan akad hutang-piutang berakhir.
9. Pembebasan hutang adalah akad yang berisi pembebasan hutang secara suka rela antara pihak yang berhutang dengan yang member hutang.

BAB III

AKTA AUTENTIK DAN DI BAWAH TANGAN

Pada prinsipnya akad merupakan kesepakatan yang bersifat konsensual dengan meletakkan kewajiban dan hak di antara para pihak. Suatu akad dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Namun demikian supaya akad memiliki ketetapan hukum mengikat dan dapat dijadikan pembuktian maka akad yang bersifat konsensual itu penting “dinaikkan” statusnya menjadi akad formil dengan cara dibuatkan akta akad. Dengan keberadaan akta akad maka perjanjian atau kontrak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat akad dan bahkan pihak ketiga wajib menghormatinya.

Pembuatan akta akad yang benar --baik bentuk maupun isinya, dan terpenuhinya syarat material maupun syarat formilnya, dapat menjadikan pihak-pihak yang membuat akad memastikan hak dan kewajiban masing-masing. Hak-hak mereka secara otomatis terjaga dan mendapatkan perlindungan hukum. Begitupun jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau lainnya maka masalah itu dapat diselesaikan sesuai kesepakatan mereka di dalam akta akad; atau setidaknya dapat dikembalikan sesuai hak dan kewajibannya secara proporsional.

A. Pengertian Akta dan Jenisnya

Kata “akta” merupakan serapan dari bahasa asing. Dalam bahasa Belanda disebut “*acta*” yakni akta; dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau *deed*. Dalam bahasa Romawi akta disebut dengan istilah *gesta* atau *instrumenta forensia*. Dalam bahasa Arab disebut “*syahadab*” atau tanda bukti, “*shaké*” atau jamaknya “*shukuk*” yang berarti instrument, surat bukti, atau sesuatu yang kuat untuk membuat akad (*tanqi’ al-aqd*).

Secara etimologi, menurut S.J. Fachema Andreas kata “akta” berasal dari bahasa Latin “*Acta*” yang berarti *geschrijf* atau surat. Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, kata akta berasal dari *acta* yang merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan lainnya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peristiwa yang berlaku, disaksikan serta ditandatangani oleh pejabat resmi.

Sedangkan menurut A. Pitlo sebagaimana dikutip oleh Suharjono, akta merupakan suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan digunakan oleh orang lain untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk pembuktian.

Dengan demikian akta adalah surat yang bertanda tangan yang dibuat oleh seseorang atau pejabat yang berwenang yang berfungsi sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum. Akta dalam pengertian surat yang berfungsi sebagai bukti juga digunakan dengan istilah lain, yaitu: (a) “Surat” seperti SBSN (Surat Berharga Syariah Negara) yang disebut juga Sukuk Negara; (b) “Sertifikat” seperti SBIS (Sertifikat Bank Indonesia Syariah) yaitu surat berharga berdasarkan prinsip syariah berjangka waktu pendek dalam mata uang rupiah yang diterbitkan oleh Bank Indonesia; Sertifikat

wakaf uang yang diterbitkan dan disampaikan oleh lembaga keuangan syariah kepada wakif dan nazhir sebagai bukti penyerahan harta benda wakaf. Jadi, akad formil dapat berbentuk akta, surat, dan sertifikat.

Adapun syarat yang harus dipenuhi agar surat dan sertifikat dianggap akta adalah: (1) Surat itu harus ditandatangani mengacu pasal 1874 KUHPerdara. Tujuan dari keharusan ditandatangani supaya memberikan ciri atau menghususkan akta yang satu dengan akta yang lain, sebab setiap orang memiliki tanda tangan yang memiliki ciri tersendiri yang berbeda dengan tanda tangan orang lain; (2) Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan; dan (3) Surat itu diperuntukkan sebagai syarat formil adanya suatu perbuatan hukum maupun sebagai alat bukti.

Akta memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). *Formalitas causa* artinya akta berfungsi untuk lengkap dan sempurnanya suatu perbuatan hukum; bukan menentukan sahnya perbuatan hukum. Jadi adanya akta menjadi syarat formil adanya suatu perbuatan hukum. Sedangkan *probationis cause* berarti fungsi akta sebagai alat bukti sebab dari awal akta itu dibuat untuk dijadikan sebagai pembuktian di kemudian hari. Sifat tertulisnya perjanjian dalam satu akta pada prinsipnya bukan untuk memenuhi sahnya suatu akad, melainkan sebagai alat pembuktian sesudah akad dilakukan para pihak.

Dalam pembuatan akta dikenal 2 (dua) macam akta, yaitu: akta autentik dan akta di bawah tangan.

1. Akta Autentik

Dalam hukum Romawi, akta autentik disebut sebagai *publica monumenta* atau *akta publica* karena akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.

Di Indonesia pengertian akta autentik pertama kali disebutkan dalam pasal 165 *Het Herzien Indonesisch Reglement* (HIR) Staatsblad Tahun 1941 No. 84, yang sama bunyinya dengan pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewesten* (Rbg): Akta autentik adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk dibuatnya menjadi bukti yang kuat bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

Sejak jaman kolonial Belanda sudah ada pejabat-pejabat tertentu yang diberi tugas untuk membuat pencatatan-pencatatan serta menerbitkan akta-akta tertentu mengenai urusan keperdataan, seperti kelahiran, perkawinan, kematian, wasiat, dan perjanjian-perjanjian di antara para pihak. Hasil atau kutipan dari catatan pejabat tertentu itulah yang dimaksud sebagai akta autentik.

Pada jaman Indonesia merdeka undang-undang perdata yang pernah berlaku di masa kolonial masih diterapkan, termasuk ketentuan yang mengatur akta autentik. Pasal 1868 KUHPerdata yang masih berlaku hingga saat ini juga menyebutkan bahwa: Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan tempat akta itu dibuat. Sementara pasal 101 ayat a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta autentik adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Menurut Husni Thamrin, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari

pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, suatu akta dapat disebut autentik apabila memenuhi syarat-syarat berikut ini: *Pertama*, akta autentik harus dibuat dalam “bentuk” yang ditentukan oleh undang-undang. Kata “bentuk” di sini adalah terjemahan kata belanda *vorm* dan tidak diartikan bulat, lonjong, panjang, dan sebagainya. Akan tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang.

Kedua, pembuatan akta autentik harus dihadapan atau oleh pejabat umum yakni notaries, hakim, juru sita pada peradilan, pegawai pencatatan sipil, penghulu, dan sebagainya. Kata dihadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat oleh pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain) bukan termasuk akta autentik.

Ketiga, pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut: (a) Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya; (b) Hari dan tanggal pembuatan akta; dan (c) Tempat akta dibuat.

2. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan (*onderhands*) adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat publik yang berwenang, melainkan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Apabila akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tercantum

di dalam akta di bawah tangan. Sesuai pasal 1857 KUHPerdata, akta di bawah tangan yang tidak disangkal oleh para pihak memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik.

Definisi akta di bawah tangan juga disebutkan dalam UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 101 ayat b menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Ciri-ciri akta di bawah tangan adalah:

1. Format bebas tidak baku: Akta di bawah tangan yang formatnya tidak baku sehingga tidak sama dengan keluaran dari pejabat berwenang.
2. Pejabat yang membuat tidak ditunjuk secara hukum: pembuat akta di bawah tangan karena dibuat oleh pejabat yang tidak ditunjuk secara hukum;
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya;
4. Jika akta di bawah tangan menghendaki untuk dibuktikan maka harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.
5. Tempat membuatnya boleh di mana saja.

Adapun akta di bawah tangan sendiri terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Akta di bawah tangan biasa
2. Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada notaris. Karena hanya didaftarkan, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun

tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

3. Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan notaris, namun notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut (Pasal 15 Ayat (2) huruf a UU Jabatan Notaris).

Perbedaan akta autentik dengan akta di bawah tangan dapat disimpulkan sebagai berikut:

AKTA AUTENTIK	AKTA DI BAWAH TANGAN
Bentuk akta ditentukan Undang-undang, seperti Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPAT	Bentuk akta di bawah tangan bebas sesuai keinginan pembuatnya
Dibuat oleh pejabat publik yaitu yang memiliki kewenangan sebagaimana diatur perundang-undangan, seperti notaries	Dibuat langsung oleh para pihak yang bersepakat melakukan perjanjian
Kekuatan akte autentik bersifat sempurna	Kekuatan akte di bawah tangan bersifat relative
Akte autentik memiliki kekuatan formal artinya akta autentik membuktikan kebenaran daripada yang dilihat, didengar dan dilakukan para pihak	Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta autentik apabila tanda tangan di dalam akta di bawah tangan diakui pihak-pihak yang menandatanganinya
Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian materiil artinya isinya mempunyai kepastian sebagai alat bukti yang sah di antara para pihak, para ahli waris dan pihak yang mendapatkan hak dari akta tersebut	Akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan materiil jika tanda tangannya itu diakui oleh yang menandatanganinya itu

<p>Jika akta autentik diajukan sebagai alat bukti di depan hakim kemudian pihak lawan membantah akta autentik tersebut maka pihak pembantah harus membuktikan kebenaran/bantahannya itu</p>	<p>Jika akta di bawah tangan dijadikan pembuktian di depan hakim akan tetapi dibantah oleh pihak pihak lawannya maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan harus mencari bukti tambahan seperti saksi-saksi, dan sebagainya</p>
---	--

B. Instrumen Akad Selain Akta

Selain “akta”, di dalam akad juga terdapat instrumen lain yang sifatnya autentik; yaitu instrumen berupa surat, *letter*, sertifikat, efek, dan akta yang diterbitkan dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Dalam pasar modal, misalnya, ada instrument yang disebut *debt instrument* (instrument utang) seperti obligasi; *equity instrument* (instrument penyertaan) seperti saham, maupun instrument-instrumen lainnya seperti *options*, *warrant* dan *right*. Instrumen-instrumen itu pada dasarnya merupakan efek atau surat berharga yang diperdagangkan. Efek menjadi instrument yang diperdagangkan sebab menurut teori *Effeccient Capita Market*, di dalam surat itu terdapat informasi harga yang menunjukkan nilai yang sesungguhnya dari produk kapital.

Munir Fuadi (1996: 7-8) lebih rinci membagi jenis-jenis efek atau surat berharga dalam kategori sebagai berikut ini: *Pertama*, Efek penyertaan, yaitu Surat yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk ikut serta dalam *equity* suatu perusahaan. Surat berharga ini meliputi: Saham serta jenisnya, serta bukti *right*, *warrant*, *option*.

Kedua, Efek Utang yaitu efek yang penerbitnya mengeluarkan atau menjual surat utang, pada suatu waktu wajib menebus kembali sesuai kesepakatan di antara para pihak. Misalnya Obligasi, *Commercial paper*, surat pengakuan utang dan bukti utang.

Ketiga, Efek Konversi yang disebut juga sebagai Obligasi Konversi; yaitu efek yang sebetulnya termasuk efek utang, tetapi pada saat yang ditentukan dapat menukarkan “efek utang” tersebut dengan “efek

penyertaan”; baik diwajibkan atau pilihan dari pihak pemegang efek yang bersangkutan.

Keempat, Efek Derivatif seperti *warrant*, *option*. *Warrant* adalah surat berharga yang dikeluarkan oleh perusahaan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham perusahaan yang telah ditentukan sebelumnya. Sedangkan *Option* adalah surat pernyataan yang dikeluarkan oleh seseorang/lembaga (tetapi bukan *emiten*) untuk memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham –disebut *Call Option*, atau menjual saham –disebut *Put Option*, pada harga yang ditentukan sebelumnya.

Surat berharga atau efek tersebut merupakan instrument keuangan yang autentik sebagai obyek akad yang diatur dalam undang-undang. Sebagai instrument keuangan yang menggunakan prinsip syariah di Indonesia diatur dengan UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN). Metode atau struktur pembiayaan berdasarkan prinsip syariah pada dasarnya mengikuti akad yang digunakan dalam melakukan transaksi. Sedangkan “Akad” yang dimaksud di dalam UU SBSN pasal 1 angka 5 adalah perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan perundang-undangan. Berikut ini merupakan instrument keuangan yang berlaku berdasarkan akad pembiayaan syariah di Indonesia:

Dalam kegiatan operasional perbankan syariah, Surat berharga menjadi instrument dalam mengelola likuiditas, baik pada saat mengalami kelebihan maupun kekurangan likuiditas. Apabila terjadi kelebihan maka bank melakukan penempatan kelebihan likuiditas tersebut sehingga memperoleh keuntungan. Sebaliknya, jika mengalami kekurangan likuiditas, maka bank syariah memerlukan sarana untuk menutupi kekurangan tersebut dalam rangka kegiatan pembiayaan.

Sebelum tahun 2008, terdapat 2 (dua) instrumen yang digunakan lembaga likuiditas bank syariah, yaitu; (a) Pasar Uang antar Bank Syariah (PUAS) menggunakan instrumen Investasi Mudharabah antar Bank (IMA) yang berjangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari, yang

diterbitkan oleh kantor pusat Bank Syariah atau Unit Usaha Bank Syariah (UUS) Bank Konvensional. Sertifikat ini digunakan sebagai sarana untuk mendapatkan dana dengan akad *Mudharabah*; (b) Sertifikat Wadiah Bank Syariah (SWBI) yang diterbitkan oleh Bank Indonesia sebagai otoritas moneter dalam rangka pelaksanaan operasi pasar terbuka berdasarkan prinsip syariah dapat berjalan dengan baik. SWBI adalah sebagai bukti penitipan dana berjangka waktu pendek berdasarkan prinsip akad *Wadi'ah*.

Sedangkan sejak tahun 2008 instrumen berupa surat Berharga yang digunakan untuk mengelola likuiditas bank syariah adalah sebagai berikut:

1. SBSN/Sukuk Syariah

Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) selalu dibuat dalam akta autentik. SBSN atau dapat disebut Sukuk Negara adalah surat berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah valuta asing. Penerbitan SBSN dapat dilaksanakan secara langsung oleh pemerintah atau melalui perusahaan penerbit SBSN.

Perusahaan penerbit SBSN yang dimaksud adalah Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia I yang merupakan suatu badan hukum khusus yang berbeda dengan badan hukum lainnya yang telah dikenal di Indonesia, seperti Perseroan Terbatas, Yayasan Koperasi, BUMN. Pendirian perusahaan ini mengacu UU SSBSN, Peraturan Pemerintah RI No. 56 dan 57 Tahun 2008 dan di Indonesia hanya ada satu-satunya yang berkantor di Jakarta. Organ Perusahaan Penerbit SBSN terdiri dari dewan direktur dan seorang menjadi direktur utama. Tugas dan kewenangan dewan direktur antara lain adalah menandatangani dokumen penerbitan SBSN.

Pasal 3 UU No. 19 Tahun 2008 telah menentukan jenis akta autentik SBSN sebagai instrument keuangan syariah, dimana agar tidak ada

unsur *maisir*, riba, dan lain-lain, harus ada akad/transaksi pendukung (*underlying transaction*) yaitu:

- a. SBSN *Ijarah*, yang diterbitkan berdasarkan *Akad Ijarah*; yakni akad yang satu pihak bertindak sendiri atau wakilnya (wali amanat yang merupakan lembaga keuangan syariah dan lainnya yang bertindak mewakili kepentingan pemegang SBSN) untuk menyewakan hak atas suatu asset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode sewa yang disepakati.
- b. SBSN *Mudarabah*, yang diterbitkan berdasarkan *Akad Mudarabah*; yaitu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih di mana satu pihak sebagai penyedia modal dan pihak lain sebagai penyedia tenaga dan keahlian. Keuntungan dari kegiatan tersebut akan dibagi berdasarkan nisbah yang disetujui sebelumnya. Sedangkan kerugian yang terjadi akan ditanggung sepenuhnya oleh pihak penyedia modal. Kecuali kerugian disebabkan oleh kelalaian penyedia tenaga dan keahlian.
- c. SBSN *Musyarakah*, yang diterbitkan berdasarkan *Akad Musyarakah*, yaitu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menggabungkan modal, baik dalam bentuk uang maupun bentuk lainnya. Tujuannya untuk memperoleh keuntungan yang akan dibagikan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Sedangkan kerugian yang timbul akan ditanggung bersama sesuai dengan jumlah partisipasi modal masing-masing.
- d. SBSN *Istisna'*, yang diterbitkan berdasarkan *Akad Istisna'*, yaitu akad jual beli asset berupa obyek pembiayaan antara para pihak, di mana spesifikasi, cara dan jangka waktu, penyerahan, serta harta asset tersebut ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak.

Di samping keempat SBSN tersebut Pasal 3 UU SBSN juga menyebut bentuk “SBSN tak bernama” dan bentuk “SBSN kombinasi” yaitu yang diterbitkan berdasarkan akad kombinasi antara Mudarabah dengan Ijarah; Musyarakah dengan Ijarah; dan Istisna' dengan Ijarah.

Walaupun demikian, semua jenis SBSN pada dasarnya merupakan instrument keuangan yang autentik karena diterbitkan oleh pejabat publik yang mendapatkan kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS)

SBIS adalah surat berharga berdasarkan prinsip syariah berjangka pendek dalam mata uang rupiah yang diterbitkan oleh Bank Indonesia berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 10/11/PBI/2008. SBIS diterbitkan Bank Indonesia sebagai salah satu instrument operasi pasar terbuka dalam rangka pengendalian moneter yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. SBIS merupakan pengganti Sertifikat Wadiah Bank Indonesia atau Surat Wadiah Bank Syariah (SWBI) yang pernah diterbitkan berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 6/7/PBI/2004 pada tanggal 16 Februari 2004.

SBIS memiliki karakteristik khusus, yaitu:

- a. Satuan unit sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah)
- b. Berjangka waktu paling kurang 1 (satu) bulan dan paling lama 12 (dua belas) bulan
- c. Diterbitkan tanpa warkat (*scripless*)
- d. Dapat diagunkan kepada Bank Indonesia, oleh BUS maupun UUS
- e. Tidak dapat diperdagangkan di pasar sekunder

SBIS diterbitkan menggunakan akad *Ju'alah* yaitu janji atau komitmen (*iltizam*) untuk memberikan imbalan tertentu (*iwadh/ju'l*) atas pencapaian hasil (*natijah*) yang ditentukan dari suatu pekerjaan. Mekanismenya SBIS diterbitkan melalui mekanisme lelang dengan melibatkan BUS dan UUS yang wajib memenuhi persyaratan *Financing to Deposit Ratio* (FDR) yang ditetapkan Bank Indonesia. Kemudian BUS dan UUS dapat memiliki SBIS melalui pengajuan pembelian secara

langsung dan/atau melalui perusahaan pialang pasar uang rupiah dan valuta asing.

SBIS yang telah dimiliki BUS maupun UUS dapat diagunkan kepada Bank Indonesia dalam rangka Repo SBIS menggunakan akad *Qadr* dan *rahn*. Akad *Qadr* yang dimaksudkan adalah pinjaman dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus dalam jangka waktu tertentu. Adapun akad *rahn* yang dimaksud adalah penyerahan agunan berupa SBIS dari BUS atau UUS selaku *rabin* kepada Bank Indonesia (*murtabin*) sebagai jaminan mendapatkan *qard*.

3. Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah

Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah adalah surat bukti investasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/atau pasar modal berjangka waktu 3 (tiga) sampai 5 (lima) tahun dengan menggunakan akad *mudharabah* atau *musyarakah*. Surat berharga ini diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah merupakan bentuk konversi pembiayaan dari upaya restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan BUS dan UUS dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai akad pembiayaan di antara nasabah dengan BUS maupun UUS. Dengan pengertian lain Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah adalah sesuatu yang dijaminan (*rahn*) oleh BUS dan UUS kepada Bank Indonesia sebagai konversi dari restrukturisasi pembiayaan nasabah BUS dan UUS dengan cara penataan kembali (*restructuring*).

C. Akta Akad Standar

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha

Syariah Bank Konvensional dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Berdasarkan pengertian ini akad-akad yang dimaksud bukan bersumber dari undang-undang tetapi perjanjian yang timbul karena kesepakatan di antara pihak BUS/ UUS/Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dengan pihak nasabah.

Kesepakatan di antara pihak BUS/ UUS/BPRS dengan pihak nasabah itu kemudian dirumuskan menjadi kontrak standar atau akad standar. Yang dimaksud dengan Akad Standar adalah format perjanjian tertulis yang memuat pasal-pasal berupa Klausula Baku yang berisi persyaratan-persyaratan umum yang disepakati (*algemene voorwaarden van standard contracten*). Klausula baku menurut Pasal 1 ayat (10) UU Perlindungan Konsumen adalah setiap aturan ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Akad yang dilakukan antara BUS/UUS/BPRS dengan nasabah pada umumnya menggunakan Akad Standar yang sudah terlebih dahulu dipersiapkan oleh pihak BUS/UUS/BPRS untuk ditandatangani nasabah. Akad yang dibuat merupakan akad bernama atau perjanjian khusus yang menggunakan standar baku perjanjian, sebagaimana terdapat dalam system pengelolaan dana bank syariah berikut ini:

PENGHIMPUNAN DANA	PEMBIAYAAN/PENYALURAN DANA	AKAD-AKAD LAIN
WADIAH a. Giro b. Tabungan MUDHARABAH	BAGI HASIL a. <i>Musyarakah</i> b. <i>Mudharabah</i> c. <i>Muzara'ah</i> d. <i>Musaqah</i> BA'I (JUAL-BELI):	a. <i>Hivalah</i> (Peralihan Utang) b. <i>Rahn</i> (Gadai) c. <i>Sbarf</i> (Valuta Asing) d. <i>Qard</i> (Pinjaman) e. <i>Wakalah</i> (Perwakilan) f. <i>Kafalah</i> (Garansi)

a. Investasi Umum (<i>Mudharabah</i> <i>Muthlaqah</i>)	a. <i>Murabahah</i> b. <i>Salam</i> c. <i>Istishna'</i>	
b. Investasi Khusus (<i>Mudharabah</i> <i>Muqayyadah</i>)	IJARAH (SEWA- MENYEWA)	

Akad Standar pada dasarnya merupakan akta di bawah tangan sebab dibuat dan dipersiapkan oleh salah satu pihak, yakni pihak BUS/UUS/BPRS: Walaupun Akad Standar tersebut ditandatangani di atas matrai oleh para pihak dan para saksi. Selama Akad Standar tersebut belum dihadapkan ke Notaris selaku pejabat berwenang, statusnya masih sebagai akta di bawah tangan. Demikian ini mengacu kepada asas-asas dalam Pasal 1868 KUHPerdota dan pasal 101 ayat a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta UU No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Bahkan Akad Standaryang di-*waarmerken*-kan atau di-legislasi-kan, pada dasarnya masih dianggap akta di bawah tangan. Akta *waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada notaries oleh para pihak yang membuat perjanjian. Karena hanya didaftarkan, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

Contoh *Waarmerking*:

Melihat untuk di waarmerking dan dicatat dalam buku daftar yang disediakan untuk keperluan itu pada hari Jum'at tanggal dua puluh satu Februari tahun dua ribu dua puluh ((21-02-2020) sebagai nomor 99

Notaris di Cilegon

Tandatangan

(Hawasyih, SH.)

Tindakan Notaris pada akta di bawah tangan yang di *waarmerking* hanya sebatas melakukan pendaftaran dan pencatatan terhadap akta yang diajukan kepadanya. Pada prinsipnya Notaris tidak melakukan pengesahan apapun terhadap akta itu sehingga tidak mengubah akta tersebut menjadi akta autentik.

Adapun akta legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan notaris, namun notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/ isi dokumen melainkan notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

Contoh Legalisasi:

LEGALISASI

Nomor:

Saya, yang bertanda tangan di bawah ini,....., **Sarjana Hukum**, Notaris di Jakarta, menerangkan bahwa saya, Notaris telah menjelaskan isi "AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH"

Nomor:, tanggal, ini kepada:

1. **Tuan AAAA**, Kepala Cabang perseroan terbatas **PT. BANK SYARIAH**, bertempat tinggal di, beralamat kantor di

 - Menurut keterangannya dalam hal ini ia bertindak dalam jabatannya sebagaimana tersebut di atas
 - berdasarkan atas kekuatan kuasa yang termaktub dalam SURAT KUASA Nomor: tertanggal selaku kuasa dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama **PT. BANK SYARIAH** berkedudukan dan berkantor pusat

di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia

dengan Surat Keputusannya Nomor :, tertanggal ----- (-
-/--/---).

2. **Tuan ABC**, Pegawai Swasta, suami dari dan yang untuk melakukan tindakan hukum tersebut telah mendapat persetujuan dari isterinya yang juga turut menghadap kepada saya, Notaris, yaitu **Nyonya DEF**, Ibu rumah tangga, keduanya bertempat tinggal di

Yang telah dikenal oleh saya, Notaris, dan sesudahnya maka masing-masing yang bersangkutan tersebut membubuhkan tanda tangan mereka di atas surat isi "AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH"

Nomor:

tanggal:

di hadapan saya, Notaris.

Jakarta,

Notaris di Jakarta,

D. Akta Notaris (*Akta in originali*)

Akad syariah supaya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, pembuatannya harus dilakukan di depan pejabat berwenang, Notaris (akta yang dibuatnya disebut Akta Notaris). Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Akta Notaris juga sering disebut sebagai akta notariil yang disusun dan ditandatangani oleh pejabat yang disebut Notaris. Hal ini sekedar untuk mengidentifikasi "pecahan-pecahan" Akta Notaris, seperti Minuta Akta, Salinan Akta, Kutipan Akta, dan Grosse Akta.

Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para menghadap (*klien*), saksi, dan Notaris, yang disimpan langsung oleh pejabat berwenang tersebut sebagai bagian Protokol Notaris. Minuta

akta disimpan Notaris karena dalam perjanjian terdapat akta lain di samping Minuta Akta. Akta lain itu disebut Akta in originali yaitu akta yang dibuat oleh Notaris dengan menyerahkan aslinya kepada pihak yang bersangkutan: seperti Akta pembayaran, Akta Pembiayaan, Akta Keterangan Kepemilikan, Akta kuasa, dan sebagainya.

Salinan Akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta, di mana pada bagian bawahnya terdapat Frasa yang berbunyi “Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya”. Salinan Akta merupakan dokumen yang diberikan kepada para pihak (klien). Sedangkan Kutipan Akta adalah Kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta yang di bagian bawahnya tercantum satu frasa “Diberikan sebagai KUTIPAN”. Adapun Grosse Akta ialah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan Kepala Akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang memiliki kekuatan Eksekutorial.

Merujuk pengertian akta notaries dalam UU No. 2 Tahun 2014 dan penjelasan undang-undang tersebut berarti yang dimaksud Akta Notaris dalam akad syariah adalah Akta in originali yaitu akta yang dibuat oleh Notaris dengan menyerahkan aslinya kepada pihak yang bersangkutan: seperti Akta pembayaran, Akta Pembiayaan, Akta Keterangan Kepemilikan, Akta kuasa, dan sebagainya.

Akta perjanjian yang disusun dan ditandatangani Notaris mengikuti struktur baku yang sudah diatur dalam Pasal 38 Undang-undang No. 2 Tahun 2014, yaitu:

- a) Awal akta atau Kepala akta yang memuat;
 - Judul akta
 - Nomor akta
 - Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun, dan
 - Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris

Urutan susunan awal akta tidak bersifat mengikat, dan yang pokok adalah termuat dalam Kepala akta. Pada praktiknya masih ditemukan nomor akta didahulukan baru menyebutkan

judul akta. Selain itu kata “jam” masih banyak digunakan dengan kata “pukul”. Hal ini tidak mempengaruhi ke-otentikan akad yang dibuat Notaris.

b) Badan akta yang terdiri dari

- Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal para pihak yang menghadap dan/atau mereka yang mewakili. Mereka yang mewakili tidak boleh disubstitusikan asalkan mereka menunjukkan Surat Kuasa dari pihak yang mewakilkan. Dalam hukum privat, pihak yang mewakili dibedakan menjadi 3 (tiga): *Pertama*, perwakilan menjadi kontraktual yaitu perwakilan karena adanya surat kuasa (Pasal 1792 s/d 1819 KHUPerdata). *Kedua*, Perwakilan organik yaitu seseorang yang berkedudukan dalam salah satu organ badan hukum mewakili badan hukum tersebut. *Ketiga*, Perwakilan demi hukum, yaitu seseorang yang karena kedudukannya sebagai suami dan/atau istri dalam kedudukannya sebagai orang tua mewakili anak di bawah umur.
- Komparasi berupa keterangan mengenai kedudukan bertindak sebagai apa dari masing-masing penghadap
- Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang menghadap.

Untuk kepentingan menyusun isi akta, Notaris dapat menanyakan kepada para penghadap (klien) seputar:

- (a) Ruang lingkup mengenai perjanjian yang akan diatur
- (b) Data-data apa saja yang ada dan dimiliki oleh para penghadap
- (c) Semua peraturan yang terkait dengan materi dan substansi perjanjian. Termasuk pula fatwa DSN jika berhubungan dengan perjanjian berdasarkan akad-akad syariah

- (d) Hak-hak dan kewajiban apa saja yang diminta para penghadap untuk dirumuskan dalam redaksi perjanjian.
- Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal tiap-tiap saksi
- c) Akhir atau Penutup akta yang berisi:
- Uraian tentang pembacaan Akta. Hal ini dikarenakan Notaris dilarang untuk tidak membacakan isi akta kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui.
 - Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta (jika ada)
 - Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta. Apabila terdapat penambahan, pencoretan, dan penggantian dalam akta maka harus diuraikan dalam Penutup akta. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa Notaris tidak membuat akta simulasi atau akta selain yang dimintakan para penghadap. Selain menurut Pasal 48 ayat (1) akta tidak boleh diubah dengan cara diganti, ditambah, dicoret, disisipkan, dihapus dan ditulis tindh.
 - Kolom tanda tangan para pihak, saksi-saksi, dan Notaris

Kebutuhan terhadap akta autentik dalam akad-akad syariah meniscayakan pemahaman para pembuat akta, terutama Notaris terhadap hukum perjanjian dalam Islam. Sedangkan sekarang ini kebanyakan Notaris belum banyak mempelajari seluk beluk hukum perjanjian Islam. Hal inilah yang menyebabkan akta akad syariah lebih banyak dibuat di bawah tangan dan/atau dilegalisasikan dan di-*waarmerken*-kan oleh Notaris.

BAB IV

AKAD MUAMALAT

Dalam praktiknya akad standar yang ditandatangani oleh nasabah dan BUS/UUS/Bank Pembiayaan Syariah dibuat menurut jenis dan kegiatan usaha yang diatur dalam Bab IV pasal 18 s/d 21 UU Perbankan Syariah, sebagaimana berikut:

A. Akad Simpanan *Wadi'ah*

Akad ini berbentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan atau bentuk lainnya berdasarkan *Akad Wadi'ah*; yaitu akad penitipan barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang dan uang dan pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang dan uang;

Definisi simpanan *Wadi'ah* ialah akad penitipan barang atau jasa antara pihak yang mempunyai barang atau uang dengan pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang atau uang tersebut. Dalam akad *Wadi'ah* terdapat dua jenis akad, yaitu *Wadi'ah yad Amanah* dan *Wadi'ah yad dbamanah*.

Wadi'ah yad Amanah –atau cukup disebut *Wadi'ah* adalah akad penitipan barang atau uang dari Pemilik Barang, dimana pihak Penerima Titipan tidak dibolehkan menggunakan barang atau uang tersebut dan tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan barang titipan yang bukan diakibatkan perbuatan atau kelalaian Penerima Titipan.

Wadi'ah yad dhamanah adalah akad penitipan barang atau uang dimana pihak Penerima Titipan dengan atau tanpa ijin Pemilik Barang dapat memanfaatkan barang atau uang yang ditiptikan dan harus bertanggung jawab terhadap kehilangan atau kerusakan barang tersebut. Manfaat dan keuntungan menjadi hak Penerima Titipan.

Pada umumnya dana titipan (*Wadi'ah*) berupa giro atau tabungan, --selanjutnya disebut Rekening Giro *Wadi'ah* dan Rekening Tabungan *Wadi'ah*. Tujuan Pemilik Barang menitipkan dana pada Bank selaku Penerima Titipan adalah karena alasan keamanan dan memperoleh keleluasaan untuk menarik kembali dananya sewaktu-waktu.

Pokok-pokok Klausula Bahan menyusun syarat-syarat akad *Wadi'ah* dibuat sesuai jenis Rekening.

1. Rekening Giro *Wadi'ah*

- a) Rekening Giro *Wadi'ah* dibuat oleh lembaga keuangan syariah (BUS/UUS/BPRS) menggunakan prinsip *Wadi'ah yad dhamanah*,
- b) BUS/UUS/BPRS sebagai Penyimpan Dana harus menjamin pembayaran kembali nominal simpanan *Wadi'ah*.
- c) BUS/UUS/BPRS berhak menggunakan dana titipan (*Wadi'ah*) untuk kegiatan komersial dan berhak atas pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan dana titipan (*Wadi'ah*)
- d) Pemilik Simpanan berhak sewaktu-waktu menarik dana titipan (*Wadi'ah*)
- e) BUS/UUS/BPRS tidak boleh menyatakan atau menjanjikan imbalan atau keuntungan apapun dalam bentuk bagian keuntungan (nisbah), bonus (athoya), dan begitu pula BUS/UUS/BPRS tidak boleh menerima atau keuntungan dalam bentuk upah (Ujrah) atas rekening Giro *Wadi'ah*.

2. Rekening Tabungan *Wadi'ah*

Pokok-pokok Klausula Bahan yang berisi syarat-syarat pada Rekening Giro *Wadi'ah* digunakan juga dalam Rekening Tabungan *Wadi'ah*, kecuali:

- a) Semua keuntungan atas manfaat Dana Titipan (*Wadi'ah*) menjadi milik BUS/UUS/BPRS
- b) BUS/UUS/BPRS atas kehendaknya sendiri dapat memberikan imbalan keuntungan kepada Pemilik Simpanan yang berasal dari keuntungan BUS/UUS/BPRS
- c) BUS/UUS/BPRS menyediakan buku tabungan dan jasa-jasa yang berkaitan dengan rekening tersebut

B. Akad Investasi Umum *Mudharabah Muthlaqah*

Akad ini berbentuk investasi berupa Deposito, Tabungan atau bentuk lainnya berdasarkan *Akad Mudharabah*; Yaitu akad kerjasama antara pihak Pemilik Modal (*Malik, Shahibul Maal*) dan pihak Pengelola (*'Amil, Mudharib*, atau BUS/UUS/BPRS) yang bertindak sebagai pengelola dana dengan berbagai keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad.

Pokok-pokok Klausula Bahan menyusun syarat-syarat akad *Mudharabah Muthlaqah* adalah sebagaimana berikut:

1. Penerapan *Mudharabah Muthlaqah* dapat berupa Tabungan *Mudharabah* dan deposito *Mudharabah*;
2. Pendapatan atau keuntungan dibagi berdasarkan Nisbah yang telah disepakati di awal akad;
3. Pemilik Modal (*Shahibul Maal*) tidak dibolehkan ikut serta dalam pengelolaan usaha yang dilakukan Pengelola (*Mudharib*) tetapi diperbolehkan membuat usulan atau melakukan pengawasan;

4. Pengelola (*Mudharib*) memiliki kekuasaan penuh untuk mengelola modal dan tidak ada batasan, baik mengenai tempat, tujuan, maupun jenis usaha;
5. Pemilik Modal (*Shahibul Maal*) dapat mengambil dananya, apabila sewaktu-waktu dibutuhkan sesuai dengan perjanjian yang disepakati, namun tidak dibolehkan mengalami saldo negative;
6. Deposit *Mudharabah* hanya dapat dicairkan sesuai dengan jangka waktu yang telah sepakati (satu bulan, tiga bulan, enam bulan, atau dua belas bulan).

C. Akad Investasi Khusus *Mudharaban Muqayyadah*

Definisi *Mudharabah Muqayyadah* adalah jenis simpanan khusus di mana Pemilik Dana (*Shahibul Maal*) dapat menetapkan syarat-syarat khusus yang harus dipatuhi oleh bank sebagai pengelola (*Mudharib*), baik mengenai tempat, tujuan, maupun jenis usahanya. *Mudharabah Muqayyadah* ada 2 (dua) jenis, yaitu: *Mudharabah Muqayyadah on Balance Sheet* dan *Mudharabah Muqayyadah off Balance Sheet*

Klausula Bahan investasi khusus *Mudharabah Muqayyadah* memuat syarat-syarat pokok perjanjian, yaitu:

1. BUS/UUS (adapun BPRS tidak boleh) bertindak sebagai manajer investasi bagi nasabah institusi (baik pemerintah maupun lembaga keuangan lainnya) atau nasabah korporasi untuk menginvestasikan dana mereka pada usaha atau proyek-proyek tertentu yang mereka sepakati;
2. Rekening dioperasikan berdasarkan prinsip *Mudharabah Muqayyadah*;
3. Bentuk investasi dan nibah pembagian keuntungan dinegosiasikan secara kasus per-kasus.

Adapun Klausula Bahan pada akad *Mudharabah Muqayyadah on Balance Sheet* mencakup:

1. Pemilik Dana wajib dan Pengelola Dana (BUS dan UUS) menetapkan syarat-syarat penyaluran dana simpanan khusus;
2. Pemilik Dana wajib dan Pengelola Dana (BUS dan UUS) menyepakati nisbah, tata cara pemberitahuan keuntungan dan/atau pembagian keuntungan, serta risiko yang dapat ditimbulkan dari penyimpanan dana;
3. Sebagai bukti simpanan, BUS dan UUS menerbitkan bukti simpanan khusus;
4. BUS dan UUS wajib memisahkan dana simpanan khusus dari rekening lainnya
5. Untuk deposito Mudharabah, BUS dan UUS wajib memberikan sertifikat atau tanda penyimpanan (*bilyet*) deposito kepada Deposan.

Sementara Klausul Bahan pada akad *Mudharabah Muqayyadah off Balance Sheet* mencakup hal-hal yang paling pokok yaitu:

1. Sebagai tanda bukti simpanan, BUS dan UUS menerbitkan bukti simpanan khusus
2. BUS dan UUS wajib memisahkan dana simpanan khusus dari rekening lainnya
3. Simpanan Khusus dicatat di atas pos tersendiri dalam rekening administrative
4. Dana simpanan khusus harus disalurkan secara langsung kepada pihak yang diamanatkan oleh Pemilik Dana;
5. BUS dan UUS berhak menerima komisi atas jasa mempertemukan keduaa pihak, sedangkan Pemilik Dana dan Pelaksana Usaha berlaku nisbah bagi hasil.

D. Akad Pembiayaan *Musyarakah*, dan *Mudharabah*

Pertama, Akad Pembiayaan Musyarakah

Defenisi Akad pembiayaan *Musyarakah* ialah akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih Pemilik Modal (*Shahibul Maal*) untuk membiayai suatu jenis usaha tertentu yang halal dan produktif, di mana masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing. di mana keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Klausula bahan dalam akad pembiayaan *musyarakah* dibuat memuat persyaratan-persyaratan pokok akad, yaitu:

1. Jumlah modal dan jenis barang sebagai modal, dan penggunaannya diketahui oleh kedua belah pihak;
2. Semua modal disatukan untuk dijadikan modal projek *musyarakah* dan dikelola bersama-sama.
3. Biaya yang timbul dalam pelaksanaan projek dan jangka waktu projek harus diketahui bersama
4. Projek yang akan dijalankan harus disebutkan dalam akad;
5. Setiap pemilik modal berhak untuk
 - a. turut serta dalam menentukan “kebijakan” usaha yang dijalankan oleh pelaksana projek;
 - b. mengalihkan penyertaan atau digantikan pihak lain;
6. Pemilik modal tidak berhak melakukan tindakan yang meliputi:
 - a. Menggabungkan harta projek dengan harta pribadi;
 - b. Menjalankan projek *musyarakah* dengan pihak lain tanpa ijin pemilik modal lainnya;
7. Setiap Pemilik Modal dianggap mengakhiri kerjasama apabila menarik diri dari perserikatan, meninggal dunia, atau tidak menjadi cakap hukum

8. Keuntungan dibagi sesuai porsi kesepakatan sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal
9. Nasabah wajib mengembalikan dana tersebut berikut bagi hasil yang disepakati sesuai waktu yang dijanjikan

Kedua, Akad Pembiayaan Mudharabah

Akad pembiayaan bagi hasil berdasarkan *Akad Mudharabah*: yaitu akad kerjasama suatu usaha antara pihak pertama (*Malik, Sahibul Maal* atau BUS/UUS/BPRS) yang menyediakan seluruh modal, dan pihak kedua (*Amil, mudharib* atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad; sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh BUS/UUS/BPRS kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian.

Perbedaannya Akad Pembiayaan *Mudharabah* dengan *Musyarakah* hanya terletak pada besarnya kontribusi. Yakni jika dalam pembiayaan *Musyarakah* modalnya dari para pihak, dalam pembiayaan *Mudharabah* modalnya dari salah satu pihak sebagai *Shahibul Maal* (BUS/UUS/BPRS) sementara pihak kedua sebagai Pengelola.

Klausula bahan dalam akad pembiayaan *musyarakah* dibuat memuat persyaratan-persyaratan pokok akad, yaitu:

1. Jumlah modal dan jenis barang sebagai modal, dan penggunaannya diketahui oleh kedua belah pihak dan harus dinyatakan nilainya dalam satuan uang;
2. Jangka Waktu penyerahan modal dari Shahibul Maal kepada Pengelola dan/atau pengembalian modal dari Pengelola kepada Shahibul Maal harus dinyatakan jelas, secara tunai atau bertahap;
3. Hasil dari Pengelolaan Modal pembiayaan *Mudharabah* dapat diperhitungkan dengan cara penghitungan dari Pendapatan

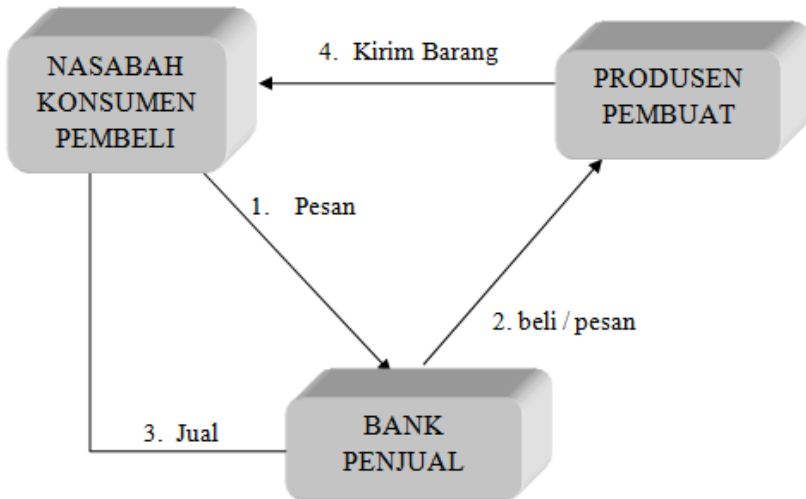
Projek (*revenue sharing*) dan perhitungan dari Keuntungan Projek (*profit sharing*);

4. Hasil usaha dibagi sesuai dengan persetujuan dalam akad (setiap satu bulan, tiga bulan, enam bulan, sesuai kesepakatan)
5. BUS/UUS/BPRS selaku Pemilik Modal menanggung seluruh kerugian kecuali akibat kelalaian dan penyimpangan pihak nasabah;
6. BUS/UUS/BPRS berhak melakukan pengawasan terhadap pekerjaan rumah akan tetapi tidak berhak mencampuri urusan pekerjaan atau usaha nasabah.
7. Nasabah dapat dikenai sanksi administrasi jika kedapatan cidera janji dengan sengaja (misalnya tidak mau mebayar kewajiban atau menunda pembayaran kewajiban).

E. Akad Jual-Beli (*Ba'i*) dengan Sistem Pembiayaan

Prinsip jual-beli pada dasarnya dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Transaksi jual-beli dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan barangnya.

Dalam akad standar yang dirumuskan oleh BUS/UUS/BPRS untuk akad jual-beli dengan menggunakan sistem pembayaran, biasanya disebut juga dengan istilah “pembayaran”, seperti Akad Pembayaran *Murabahah*, Akad Pembayaran *Salam*, Akad Pembayaran *Istishna'*. Hal ini dikarenakan pihak nasabah membeli barang dari pemasok/produsen/pembuatn dengan sumber dana talangan dari BUS/UUS/BPRS selaku penjual.



Untuk membedakan dengan pembiayaan dalam akad jual-beli biasanya dipakai kata PENYEDIA untuk BUS/UUS/BPRS sedangkan nasabah disebut PENGGUNA atau PENERIMA PEMBAYARAN.

1. Akad pembiayaan *Murabahah*

Akad pembiayaan *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkannya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Pembiayaan *Murabahah* dalam perbankan syariah merupakan suatu bentuk pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu produk dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya pada waktu jatuh tempo.

Hal yang membedakan jual beli (pembiayaan) *Murabahah* dengan jenis jual beli lainnya adalah keharusan memberitahukan harga pokok

suatu barang kepada nasabah. Dalam hal ini BUS/UUS/BPRS membiayai pembelian suatu barang yang diperlukan oleh nasabah, di mana system pembayarannya dilakukan kemudian baik secara tunai atau cicilan.

Dalam pelaksanaannya, BUS/ UUS/ BPRS memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang diperlukannya, atas nama BUS/ UUS/ BPRS. Selanjutnya, pada saat yang bersamaan BUS/ UUS/ BPRS menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga asal yang ditambah dengan sejumlah keuntungan sesuai kesepakatan. Nasabah wajib membayar dengan cara mengangsur dan melunasinya sebelum waktu jatuh tempo kepada BUS/UUSBPRS.

2. Akad Pembiayaan *Salam*

Yaitu akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dulu dengan syarat tertentu yang disepakati. Dalam perbankan, BUS/UUS/BPRS bertindak selaku pembeli sedangkan nasabah sebagai penjual. Ketika barang telah diserahkan kepada BUS/UUS/BPRS maka bank tersebut akan menjualnya kepada rekanan nasabah atau kepada nasabah itu sendiri secara tunai atau cicilan. Harga beli bank adalah harga pokok ditambah keuntungan.

Klausula bahan dalam akad pembiayaan *Salam* dibuat memuat persyaratan-persyaratan pokok akad, yaitu:

- a) Pembelian barang hasil produksi harus diketahui spesifikinya secara jelas, baik jenis, macam, ukuran, kualitas, dan jumlahnya;
- b) Apabila hasil produksi yang diterima cacat atau tidak sesuai dengan akad maka nasabah (produsen) harus bertanggung jawab dengan cara mengembalikan dana yang telah diterimanya atau mengganti barang yang sesuai dengan pesanan;

- c) Barang pesanan yang dibeli BUS/UUS/BPRS dapat diperjualbelikan kepada pihak ketiga, tanpa harus meminta ijin kepada nasabah.

3. Akad Pembiayaan *Istishna*

Istishna' merupakan akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara Pemesan atau Pembeli (*mustashni'*) dan Penjual atau Pembuat (*shani'*). Produk *Istishna'* merupakan suatu jenis khusus dari *Ba'i as-Salam*. Biasanya digunakan untuk manufaktur.

Klausula bahan dalam akad pembiayaan *Istishna'* dirancang memuat persyaratan-persyaratan pokok akad, yaitu:

- a) Spesifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam, ukuran, mutu, maupun jumlahnya;
- b) Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad *Istishna'* dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad;
- c) Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.

4. Akad Pembiayaan *Ijarah*

Ijarah adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna dan manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dalam akad pembiayaan *Ijarah*, sewa-menyewa barang dilakukan antara BUS/UUS/BPRS selaku pihak yang menyewakannya kepada pihak lain selaku Penyewa (*Mustajir*).

Dalam akad pembiayaan *Ijarah* juga terdapat akad *Ijarah Muntahiyah bittamlik*: Yaitu akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. Dalam akad *Ijarah*

Muntabiyā bittamlik, BUS/UUS/BPRS memindahkan kepemilikan barang yang telah disewa menjadi milik Penyewa (*Mustajir*).

Klausula bahan dalam akad pembiayaan *Ijarah*' dirancang memuat persyaratan-persyaratan pokok akad, yaitu:

- a) Barang yang disewakan adakalanya berupa benda bergerak atau tidak bergerak berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
- b) Transaksi *Ijarah* ditandai dengan adanya pemindahan manfaat;
- c) Harga sewa dan harga jual harus disepakati oleh BUS/UUS/BPRS dan pihak Penyewa (*Mustajir*) pada awal akad;
- d) Akad pembiayaan *Ijarah* dapat menerapkan akad *al-ijarah al-muntabiyā bit tamlik* (sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan);
- e) Pada akhir masa sewa, barang yang disewakan dapat dijual dan dipindahkan kepemilikannya oleh BUS/UUS/BPRS kepada nasabah.

5. Akad-Akad Perbankan Syariah Lainnya

Selain akad-akad yang dijelaskan sebelumnya, ada pula akad lain yang digunakan sebagai pelengkap yang bertujuan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Walaupun tidak untuk mencari keuntungan BUS/UUS/BPRS dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pelaksanaan akad tersebut.

Ada 5 (lima) jenis akad pelengkap yang diterapkan dalam layanan jasa pembiayaan BUS/UUS/BBPRS, yaitu:

Pertama, Akad Hivalah: Yaitu Akad pengalihan utang dari pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung atau membayar. Tujuan akad ini adalah membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Contoh: seorang supplier bahan bangunan menjual barangnya kepada pemilik proyek dan baru akan dibayar dua bulan kemudian. Padahal supplier tersebut membutuhkan

likuiditas, maka ia boleh meminta kepada BUS/UUS/BPRS untuk mengambil alih piutangnya. Sehingga BUS/UUS/BPRS akan menerima pembayaran dari pemilik projek.

Klausula bahan dalam rancangan yang memuat persyaratan-persyaratan pokok akad *Hivalah*, ialah:

- a) BUS/UUS/BPRS berhak mendapatkan ganti biaya atas jasa pemindahan piutang;
- b) Untuk mengantisipasi risiko, BUS/UUS/BPRS harus melakukan penelitian atas kemampuan Pihak yang berutang dan kebenaran transaksi antara yang memindahkan Piutang dengan Pihak yang berutang.

Kedua, Akad *Rahn* adalah akad penyerahan barang atau harta dari nasabah kepada BUS/UUS/BPRS sebagai jaminan atas sebagian atau keseluruhan utang. Harta atau barang tersebut berfungsi sebagai agunan atau jaminan semata-mata atas utangnya kepada BUS/UUS/BPRS. Barang atau harta yang digadaikan dapat dijual berdasarkan perintah hakim, apabila Pihak yang berutang tidak mampu melunasi utangnya. Dalam perbankan syariah, tujuan akad *Rahn* ialah untuk menjamin pembayaran kembali kepada BUS/UUS/BPRS dalam memberikan pembiayaan.

Klausula bahan dalam rancangan yang memuat persyaratan-persyaratan pokok akad *Rahn*, ialah:

- a) Barang yang digadaikan wajib memenuhi criteria berikut:
 - Milik nasabah sendiri
 - Jelas ukuran, sifat, dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar
- b) Atas ijin BUS/UUS/BPRS, nasabah dapat menggunakan barang tertentu yang digadaikan dengan tidak mengurangi nilai dan/atau merusak barang yang digadaikan;
- c) Nasabah bertanggungjawab atas perbuatan dan kelalaiannya itu dengan mengganti barang gadai yang rusak atau cacat;

- d) Apabila nasabah wanprestasi, BUS/UUS/BPRS dapat melakukan penjualan barang yang digadaikan berdasarkan putusan yang memuat eksekutoris;
- e) Nasabah berhak menjual barang gadai atas ijin BUS/UUS/BPRS.
- f) Kelebihan dan kekurangan hasil penjualan barang gadai yang dilakukan nasabah dari kewajiban nasabah merupakan hak dan tanggungjawab nasabah;

Ketiga, Akad *Qardh* yaitu akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati. Contoh akad *Qardh* dalam produk kartu kredit syariah sebagai pinjaman tunai (*cash advanced*), di mana nasabah diberikan keleluasaan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM.

Klausula bahan dalam rancangan yang memuat persyaratan-persyaratan pokok akad *Qard*, ialah:

- a) Jumlah dan jenis barang harus jelas
- b) Nasabah wajib melunasi pinjaman secara tunai atau cicilan sesuai kesepakatan (perbulan)
- c) BUS/UUS/BPRS dapat mengenakan biaya administrasi untuk biaya materai, notaris, peninjauan *feasibility* projek, dsb yang dinyatakan dalam nominal bukan persentase;
- d) Untuk menjamin agar pinjaman tidak susut nilainya akibat inflasi, maka dapat diterapkan *indexation*.

Keempat, Akad *Wakalah* adalah akad pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan tugas (*taunkil*) atas nama pemberi kuasa. Dalam perbankan, *Wakalah* terjadi apabila nasabah memberi kuasa kepada pihak bank (Wali Amanat) untuk mewakili dirinya di dalam melakukan pekerjaan tertentu, seperti pembukuan L/C, inkaso, dan transfer uang.

Klausula bahan dalam rancangan yang memuat persyaratan-persyaratan pokok akad *Wakalah*, ialah:

- a) Bank dan nasabah yang tercantum dalam akad harus cakap hukum. Khususnya untuk pembukaan L/C, apabila dana nasabah ternyata tidak cukup, maka penyelesaian L/C dapat dilakukan dengan pembiayaan *murabahah, salam, ijarah, mudharabah*, atau *musyarakah*;
- b) Kelalaian dalam menajlankan kuasa menjadi tanggung jawab bank, kecuali kegagalan karena *force majeure* menjadi tanggung jawab nasabah;
- c) Apabila bank yang ditunjuk lebih dari satu, maka masing-masing bank boleh bertindak sendiri-sendiri tanpa musyawarah dengan bank lain, kecuali dengan ijin nasabah;
- d) Tugas dan tanggung jawab bank harus jelas sesuai kehendak nasabah;
- e) Atas pelaksanaan tugas tersebut, bank mendapat ganti biaya berdasarkan kesepakatan bersama;
- f) Pemberian kuasa berakhir setelah tugas dilaksanakan dan disetujui antara bank dan nasabah.

Kelima, Akad *Kafalah* (Garansi) adalah akad memberikan jaminan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain, di mana Pemberi Jaminan (*Kafil*) bertanggung jawab atau menjamin atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak Penerima Jaminan (*Makeful*). Dalam prakteknya Bank Syariah bertindak selaku Pemberi Jaminan (*Kafil*) atas risiko Surat Berharga milik nasabah, baik selaku Penerima Jaminan (*Makeful*) atau sebagai pihak ketiga.

Klausula bahan dalam rancangan yang memuat persyaratan-persyaratan pokok akad *Kafalah*, ialah:

- a) Garansi bank dapat diberikan dengan tujuan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran;

- b) Bank dapat mensyaratkan nisbah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai *Rahn*;
- c) Bank juga dapat menerima dana tersebut dengan prinsip *Wadi'ah*. Atas jasa tersebut bank dapat menerima pengganti biaya jasa yang diberikan.

F. Akad Takafful

Perjanjian khusus berupa akad bernama juga terdapat dalam hukum asuransi dan reasuransi yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 18/PMK 010/2010 tentang Penerapan Prinsip Dasar Penyelenggaraan Usaha Asuransi dan Usaha Reasuransi dengan Prinsip Syariah. Di dalamnya dijelaskan pengertian akad yaitu perjanjian tertulis yang memuat kesepakatan tertentu, beserta hak dan kewajiban para pihak sesuai prinsip syariah. Dengan kata lain, persetujuan para pihak itu juga dibuatkan akta perjanjian polis asuransi dan reasuransi berdasarkan akad *Tabarru'* dan dan akad *Tijarah*.

Akta perjanjian polis asuransi syariah dan akta perjanjian reasuransi syariah di dalamnya terdapat dua akad sekaligus yaitu: (a) *Akad Tabarru'* yaitu akad hibah dalam bentuk pemberian dana dari satu peserta kepada Dana *Tabarru'* untuk tujuan tolong-menolong di antara para peserta yang tidak bersifat dan bukan untuk tujuan komersial; (b) *Akad Tijarah* yaitu akad antar peserta secara kolektif atau secara individu dan perusahaan untuk tujuan komersial.

Dalam penyusunan perjanjian berdasarkan akad *Tijarah* dapat diterapkan salah satu akad, yakni *Akad wakalah bil ujarah*, *Akad Mudharabah*, maupun *Mudharabah Musytarakah* secara konsisten. *Akad wakalah bil ujarah* yaitu akad tijarah yang memberikan kuasa kepada perusahaan sebagai wakil peserta untuk mengelola dana *Tabarru'* dan/atau dana Investasi peserta sesuai kuasa dan wewenang yang diberikan, dengan imbalan berupa Ujarah (fee). Sedangkan *Akad Mudharabah* adalah Akad Tijarah yang memberikan kuasa kepada

perusahaan sebagai *Mudharib* untuk mengelola investasi dana *Tabarru'* dan/atau dana Investasi peserta, sesuai kuasa dan wewenang yang diberikan, dengan imbalan berupa bagi hasil (*nisbah*) yang besarnya telah disepakati sebelumnya.

Adapun akad *Mudharabah Musytarakah* yaitu Akad *Ijarah* yang memberikan kuasa kepada perusahaan sebagai *Mudharib* untuk mengelola investasi dana *Tabarru'* dan/atau dana Investasi peserta yang digabungkan dengan kekayaan perusahaan sesuai kuasa dan wewenang yang diberikan sesuai kuasa dan wewenang yang diberikan, dengan imbalan berupa bagi hasil (*nisbah*) yang besarnya ditentukan berdasarkan komposisi kekayaan yang digabungkan dan telah disepakati sebelumnya.

Perjanjian-perjanjian khusus berupa akad bernama ini juga biasa dilakukan antar pihak perorangan. Para pihak yang bersifat perorangan ini dapat membuat perjanjian tertulis, baik dalam bentuk akta autentik yang dibuat di depan notaries, maupun dalam bentuk akta di bawah tangan, dengan tanda tangan di bawah matrai. Format akad dapat menggunakan standar baku kontrak dan dapat pula menggunakan pola perjanjian tertulis yang mereka inginkan. Walaupun demikian pada dasarnya akad-akad itu harus disusun menggunakan bahasa kontrak yang jelas, setidaknya supaya dipahami hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Akad-akad tersebut di atas jika dibuat di hadapan notaris di wilayah kerja notaris dan dibuatkan akta notariilnya maka akta notariil yang pada halaman terakhirnya telah ditandatangani para pihak, para saksi, dan notaries, merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian materiil dan formiil. Adapun akta yang dibuat para pihak dan dirancang menggunakan struktur baku perjanjian, akan tetapi hanya ditandatangani oleh para pihak, para saksi, ditempel matrai 6.000 akan tetapi tidak memiliki akta notariil yang dibuat Notaris, akta tersebut adalah akta di bawah tangan.

Begitupun akta di bawah tangan tersebut apabila dilakukan legalisasi dan *waarmerking* tidak mengubah status alat bukti di bawah tangan menjadi akta autentik. Hanya saja berbeda dengan akta di bawah tangan secara umum, dengan adanya akta yang sudah dilegalisasi dan dibuatkan *waarmerking* tersebut para pihak yang sudah menandatangani akta di bawah tangan tidak dapat lagi menyangkal atau mengingkari keabsahan tandatangan dan isi akta itu. Hal ini dikarenakan Notaris telah menyaksikan dan membacakan isi akta sebelum para pihak menandatangani halaman legalisasi dan *waarmerking*.

BAB V

BAHASA AKAD DAN PENAFSIRANNYA

Akad harus jelas kata-katanya, jelas maksud artinya, serta menguraikan secara mendetail hak dan kewajiban. Dalam akad berupa perjanjian tertulis pada dasarnya aspirasi pihak-pihak yang bermaksud mengikatkan diri diwujudkan kedalam bahasa hukum. Kata demi kata dan kalimat yang tertuang di dalamnya sedapat mungkin dipahami para pihak dan pihak lain yang dituju. Kalimat yang tertuang dalam akad dihindari menggunakan kalimat yang ambigu, tidak jelas, tidak limitatif, dan tidak tegas. Tujuannya untuk menghindari berbagai penafsiran atau interpretasi dan mengambil pengertian yang meragukan.

A. Bahasa Akad

Bahasa akad merupakan bentuk atau *sighat* pernyataan yang mengandung pengertian kehendak dari masing-masing pihak di dalam melakukan akad. Bahasa akad ditentukan para pihak berdasarkan kebiasaan dan kesepakatan; para pihak dengan menggunakan satu bahasa, baik bahasa Indonesia atau bahasa asing. Apabila para pihak merupakan warga Negara Indonesia tentunya bahasa akad yang digunakan adalah bahasa Indonesia. Adapun jika para pihak berbeda kewarganegaraannya maka bahasa akad menggunakan bahasa internasional.

Akad yang dibuat para pihak berwarganegara Indonesia dan menetap di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia harus

menggunakan bahasa Indonesia. Kedudukan bahasa Indonesia dalam suatu perjanjian diwajibkan di dalam UU No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan pasal 31 yang menyebutkan: “Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga Negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia, atau perseorangan warga Negara Indonesia.”

Tidak hanya diatur dalam UU 24 Tahun 2009, kewajiban menggunakan Bahasa Indonesia juga ditentukan dalam hal pembuatan akta autentik oleh seorang Notaris. Ketentuan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 43 ayat (1) dan (3).

Ayat (1) Akta wajib dibuat dalam bahasa Indonesia

Ayat (4) Dalam hal akta dibuat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam Bahasa Indonesia.

Ayat (6) Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran terhadap isi akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka yang digunakan adalah akta yang dibuat dalam bahasa Indonesia.

Selain itu Peraturan Presiden RI No. 63 Tahun 2019 Pasal 26 ayat (1) juga mengatur Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia, atau perseorangan warga negara Indonesia.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 450/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Brt yang merupakan putusan jurisprudensi juga pernah membatalkan perjanjian yang dibuat para pihak --yang satu merupakan WNI dan satunya lagi warga Negara asing, dengan tidak menggunakan bahasa Indonesia. Salah satu pertimbangan hukumnya adalah Pasal 31 UU No. 24 Tahun 2009. Di dalam UU ini tidak diatur sanksi bagi tiap-tiap orang maupun perkumpulan orang serta organisasi yang

melakukan kesepakatan dan perjanjian dengan tidak menggunakan bahasa Indonesia.

Tidak adanya aturan sanksi pelanggar pasal 31 UU No. 24 Tahun 2009 melahirkan penafsiran dari para ahli bahwa kewajiban itu bersifat fakultatif, tidak memaksa. Jika ada yang melanggarnya maka tidak ada implikasi terhadap perbuatan yang dilakukannya, termasuk akad yang dilakukannya. Apalagi dalam undang-undang yang mengatur tentang perjanjian tidak menyebutkan syarat sah perjanjian harus menggunakan bahasa Indonesia. Tidak ada kausa terlarang yang muncul semata-mata akibat dari perjanjian yang dibuat dengan bahasa asing. Sepanjang materi perjanjian tidak melawan hukum, memenuhi syarat objektif maupun subjektif, maka perjanjian tetap mengikat dan berlaku. Umumnya para ahli hukum perjanjian berpendapat bahwa pada dasarnya syarat objektif terbentuk dari isi pokok klausul perjanjian, bukan dari penggunaan bahasanya.

Walaupun demikian, akad yang dibuat antara para pihak yang salah satu maupun keduanya tunduk pada hukum Indonesia, memang sepatutnya disusun dalam Bahasa Indonesia. Paling tidak jika perjanjian dibuat dalam bahasa asing, terdapat terjemahannya dalam Bahasa Indonesia. Hal ini untuk memenuhi syarat formil yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Pembuatan perjanjian dengan dual bahasa juga perlu memperhatikan tafsir yang akan dipegang oleh para pihak. Tidak jarang para pihak bersengketa hanya karena ada perbedaan dalam menafsirkan suatu ketentuan dalam perjanjian, sehingga para pihak perlu menyepakati bersama pada saat proses awal pembuatan perjanjian. Yakni yang terkait dengan bahasa yang akan digunakan untuk menafsirkan perbedaan maksud yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan perjanjian.

Pada dasarnya bahasa akad tunduk kepada kaidah tata Bahasa Indonesia, baik dalam pembentukan kata, penyusunan kalimat, teknik penulisan, maupun pengejaannya. Namun demikian tak dipungkiri

bahwa perancangan naskah akad di Indonesia banyak meniru dokumen kontrak yang berlaku di negara-negara lain. Naskah-naskah kontrak dari bahasa asing itu diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia akan tetapi sering tidak mengindahkan struktur bahasa Indonesia.

Hal ini menyebabkan timbulnya ketidaksempurnaan susunan kontrak berbahasa Indonesia. Ketidaksempurnaan itu meliputi; (a) penggunaan kata-kata bermakna ganda atau samar-samar, kabur, dan terlalu luas; (b) penggunaan kata dan istilah khusus hukum tanpa penjelasan; (c) menggunakan kata dan istilah asing karena sulit mencari padanannya dalam bahasa Indonesia; (d) merumuskan atau menguraikan sesuatu dalam kalimat yang panjang dengan anak kalimat; (e) Tidak mau bergeser dari format yang ada (misalnya dalam akta notaris).

Kondisi ini secara langsung telah menempatkan bahasa hukum Indonesia dalam ragam tersendiri yang seakan terlepas dari ragam bahasa Indonesia umumnya. Padahal bahasa akad merupakan salah satu ragam bahasa yang tidak banyak berbeda dengan ragam bahasa Indonesia yang lain. Perbedaannya hanyalah terletak pada format penyajian yang khas dan pemakaian kata/istilah tertentu beserta terminologinya. Selebihnya, antara bahasa akad dengan ragam bahasa Indonesia adalah sama.

Berikut ini adalah ragam bahasa Indonesia dalam perjanjian pada umumnya, yaitu:

- (a) pasal atau ayat harus diwujudkan dalam bentuk proposisi (kalimat pernyataan);
- (b) satu pasal dapat terdiri atas beberapa ayat dan ayat-ayat dalam pasal itu harus merupakan satu kesatuan yang padu, padan, dan utuh;
- (c) bahasa yang digunakan harus lugas, jelas, dan tidak taksa (ambigu atau bermakna ganda);

- (d) kalimat yang digunakan harus merupakan kalimat yang efektif (unsure minimal kalimat [S-P] harus ada), baik efektif dalam hal struktur maupun dalam hal informasi; dan
- (e) penuangan rumusan dalam perundang-undangan harus mengikuti kaidah dalam *Ejaan Bahasa Indonesia yang Disempurnakan*.

B. Kaidah-Kaidah Bahasa Akad

Semua akad yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang dan nash syariah bagi mereka yang mengadakan akad. Suatu akad tidak hanya mengikat untuk hal yang dinyatakan secara tegas di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat akad yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan nash Syariah. Demikian dijelaskan pada Pasal 44 dan 45 Peraturan Mahkamah Agung No. 02 Tahun 2008. Apabila pasal ini dikaitkan dengan penjelasan perundang-undang lainnya yang mengatur khususnya keuangan syariah, yang menyebut “akad merupakan perjanjian tertulis” maka pada dasarnya terdapat kaidah-kaidah bahasa akad.

Kaidah-kaidah bahasa akad berhubungan dengan penggunaan kata, frase, kalimat, dan pengertian yang dimaksudkan dalam pembuatan akad. Secara garis besar bahasa akad yang menerapkan hukum yang berlaku di Indonesia tunduk pada kaidah tata bahasa Indonesia; baik yang menyangkut pembentukan kata, penyusunan kalimat, teknik penulisan maupun pengejaannya. Sekalipun demikian, bahasa akad memiliki corak tersendiri yang bercirikan kejernihan atau kejelasan pengertian, kelugasan, kebakuan keserasian, dan ketaatan asas sesuai dengan kebutuhan hukum.

Contoh:

PT. HASANAHA, NPWP, yang didirikan dengan Akta Notaris di Jakarta Nomor..... Tanggal sebagaimana diubah dan terakhir dengan Nomor Tanggal..... yang disahkan dengan ketetapan Menteri Kebakiman, Hukum dan HAM Nomor Tanggal yang diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Tanggal Nomor berkedudukan di Jakarta, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh Tuan AHMAD selaku Direktur PT HASANAHAH, selanjutnya disebut PIHAK

Kalimat ini, mungkin bagi penulis artikel dan karya tulis lain dianggap tidak efektif sebab penjelasan atau uraian terlalu panjang menggunakan kalimat pokok dengan beberapa anak kalimat sekaligus. Akan tetapi dalam penulisan dokumen hukum susunan kalimat seperti itu dianggap sudah baku, dalam rangka kejelasan pengertian, kelugasan, kelaziman keserasian, dan ketaatan asas sesuai dengan kebutuhan hukum.

Adapun kaidah-kaidah penggunaan kata, frasa dan kalimat, serta pengertian yang dimaksudkan dalam pembuatan akad, dapat dijelaskan seperti berikut ini:

Pertama, Penggunaan Kata

Setiap kata memiliki makna tertentu yang berbeda dengan kata yang lain. Kendatipun ada beberapa kata yang secara sekilas tampaknya memiliki makna yang hampir sama, tetapi jika diteliti lebih seksama lagi akan tampaklah bahwa masing-masing kata itu memiliki perbedaan. Kata-kata yang bersinonim biasanya memiliki persamaan makna yang tidak bersifat menyeluruh (total). Kesamaannya hanya bersifat sebagian. Seperti kata “perikatan”, “perjanjian”, “kesepakatan” dalam naskah akad dibakukan hanya digunakan kata “perjanjian”. Kadang-

kadang kata “kesepakatan” masih dipakai untuk maksud dan tujuan tertentu dalam pembuatan akad.

Banyaknya kata yang memiliki kemiripan dalam hukum perdata menuntut banyak ketelitian. Berbeda dengan penggunaan kata di dalam karangan-karangan ilmiah yang diusahakan bersifat netral, tidak memiliki konotasi, penggunaan kata dalam bahasa hukum harus mengikuti kelaziman pemakaian secara formal. Misalnya kata “bisa”, “ingin”, “mau” dalam bahasa hukum yang baku dipakai kata “dapat”, “bermaksud”, “kehendak”; dan lain-lain. Termasuk kata “akan” dalam akad perlu dihindari sebab pada saat para pihak telah sepakat membuat perjanjian dianggap final dan *deal*. Kata atau frasa yang tersusun dari kata “akan” lebih baik diganti dengan kata kerja langsung

Contoh:

Penilaian dana hanya *bisa* dilakukan Pengelola pada saat Hari Bursa
Kata “bisa” pada kalimat proposisi hukum diatas seharusnya diganti dengan “dapat”, sehingga menjadi:

Penilaian dana hanya *dapat* dilakukan Pengelola pada saat Hari Bursa

Contoh lainnya

Batas maksimum Manfaat Asuransi tambahan *akan dibayarkan* selama 1 (satu) tahun sesuai jenis Manfaat Asuransi

Frasa “akan dibayarkan” pada kalimat proposisi hukum diatas seharusnya cukup memakai kata “dibayarkan”, sehingga menjadi:

Batas maksimum Manfaat Asuransi tambahan *dibayarkan* selama 1 (satu) tahun sesuai jenis Manfaat Asuransi

Di samping itu dalam satu akad harus dihindari penggunaan beberapa kata dan istilah yang berbeda untuk menyatakan satu. Contoh, kata “ujrah”, “*fee*”, “gaji”, “upah”, “pendapatan” dapat menyatakan pengertian “pendapatan”. Apabila dalam naskah akad sudah ditetapkan

penggunaan kata “upah” maka secara konsisten kata inilah yang dipakai untuk menyatakan “pendapatan” dalam seluruh isi perjanjian. Terkecuali jika kata yang berbeda itu digunakan bersama-sama, seperti kata “*ujrah* (upah)” maka yang demikian itu untuk menunjukkan kekhususan harus diterapkan secara konsisten.

Contoh:

Pengelola berhak mendapatkan *Ujrah* (upah) dan mengenakan *Ujrah* (upah) sesuai dengan yang diatur di dalam polis. Penggunaan kata bahasa asing dalam akad harus ditulis miring. Di samping itu kata bahasa asing yang ada padanannya dalam bahasa Indonesia dalam penulisannya harus didudukkan bersama-sama dan dipisahkan di antara tanda baca kurung. Berikut ini adalah sebagian dari kata-kata bahasa asing yang sering dipakai dalam akta akad:

Pemesan atau pembeli (<i>mustashmi'</i>)	Modal (<i>ra'sul maal</i>)
Penjual atau pembuat (<i>shani'</i>)	Bonus (<i>'athoya</i>)
Pemberi jaminan (<i>kafil</i>)	Penjadualan kembali (<i>rescheduling</i>)
Penerima jaminan (<i>makful</i>)	Persyaratan kembali (<i>reconditioning</i>)
Pengelola dana (<i>'amil/ mudharib</i>)	Penataan kembali (<i>restructuring</i>)
Pemilik dana (<i>Malik/ shahibul maal</i>)	Produk asuransi (<i>Bancassurance</i>)
Pokok <i>Wadi'ah</i> (<i>mablaghul Wadi'ah</i>)	Pencapaian (<i>milestone</i>)
Kewajiban membayar (<i>gharamah</i>)	Dsb.

Contoh:

Pengungkapan dan pengakuan mengenai penyaluran dana investasi terikat (*executing*) harus menjelaskan hal-hal yang meliputi:

Dalam akad syariah memang ada banyak kata atau istilah asing yang dipakai dalam pembuatan akad dikarenakan tidak ada padanannya dalam bahasa Indonesia. Nama-nama akad syariah hampir semuanya menggunakan bahasa asing. Banyaknya kata dan istilah asing yang terserap ke dalam bahasa Indonesia sebab tidak ada padanannya di dalam bahasa Indonesia maka disesuaikan dengan kebiasaan yang paling mudah dimengerti. Dalam hal ini tentu saja dengan mempertimbangkan bentuk dan kesedapan bunyi. Misalnya, kata “*shahib al-maal*,” “*wakalah bi al-ujrah*,” “*shundug hifdzi ‘ida’/ safe deposit box*,” “*syirkah al-inan*” disesuaikan menjadi *shahibul maal*, “*wakalah bil-ujrah*,” “*shundug hifdzi ‘ida’/ safe deposit box*,” “*syirkah ‘inan*”.

Penggunaan kata asing dalam akad syariah juga mempertimbangkan keumuman dan kebiasaan pemakaian oleh kalangan praktisi. Sebagai contoh dalam penjaminan simpanan syariah terdapat dua istilah; “Kafalah” dan “Takaful” yang berasal dari kata dasar yang sama dalam bahasa Arab yang berarti menjamin. Istilah “kafalah” sebagai penjaminan simpanan syariah digunakan di Malaysia. Sedangkan di Yordania dan Sudan penjaminan simpanan syariah disebut “takaful”.

Namun demikian, baik “*Kafalah*” maupun “*Takaful*” sama-sama digunakan di Indonesia akan tetapi dengan pengertian berbeda. Pada akad “*Kafalah*” dan “*Takaful*”, bank peserta penjamin saling menjamin dan mengumpulkan premi yang kemudian dikelola penyelenggara program penjaminan. Hanya perbedaannya premi dalam akad “*Kafalah*” menjadi milik penyelenggara program penjaminan simpanan; sedangkan premi dalam akad “*Takaful*” menjadi milik peserta penjaminan.

Ada pula dua istilah yang menunjukkan pengertian sama namun dua-dunya dipakai menurut keumuman dan kebiasaan para praktisi. Contohnya istilah yang digunakan dalam penghimpunan dana akad “*Mudharabah*” pada lembaga keuangan syariah. Ada yang menggunakan istilah “*Mudharabah Madhmunah*” dan “*Mudharabah Mashrafiyah*”. Dengan kata lain, masih terdapat akad syariah di Indonesia yang

menggunakan beberapa kata. Padahal yang demikian ini perlu dihindari agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda. Jika menggunakan istilah fatwa DSN yang menjadi acuan prinsip syariah menurut UU Perbankan Syariah, seharusnya penghimpunan dana akad Mudharabah haya digunakan istilah “*Mudharabah Mashrafiyah*”, sekalipun para praktisi sudah terbiasa menggunakan istilah *Mudharabah Madhmunah*.

Kedua, Penggunaan Frasa

Frasa atau frase merupakan satuan gramatik yang terdiri dari dua kata atau lebih yang mendukung suatu fungsi (Subjek, Predikat, Pelengkap, Objek, dan Keterangan) misalnya: “suatu perjanjian”, “akad mudharabah”, “benda tak bergerak”, dan lain-lain. Dalam pembuatan akad, hindarkan penggunaan frasa yang artinya kurang menentu atau konteks kalimat kurang jelas, terkecuali frasa berupa bahasa asing yang sulit dicarikan padanannya di dalam bahasa Indonesia. Frasa yang kurang menentu seperti kata “jual gadai”. Sekalipun terdapat hak gadai yaitu hak untuk melunasi hutang dari hasil penjualan benda gadai (*marhun*) akan tetapi segala janji untuk memberikan hak kepada *murtabin* untuk memiliki benda gadai adalah batal demi hukum.

Jika kata frasa tertentu digunakan berulang-ulang, maka untuk menyederhanakan rumusan dalam akad, kata atau frasa sebaiknya didefinisikan terlebih dahulu apa-apa yang memuat kata, istilah, pengertian, atau digunakan singkatan atau akronim. Contoh: kata “Akad” yang menunjukkan bentuk akad muamalah yang digunakan dasar perjanjian (Akad Mudharabah, Akad Murabahah, Akad Wakalah, dll.). Kata ini harus tercantum dan dijelaskan pengertiannya terlebih dulu pada bagian awal perjanjian sehingga pada pasal-pasal berikutnya cukup disebut kata “Akad”. Huruf awal ditulis kapital.

Selain itu jika dalam akad terdapat kata atau frasa yang bertujuan memberikan perluasan pengertian yang sudah diketahui umum maka gunakan kata “meliputi”. Sebaliknya jika bertujuan untuk mempersempit pengertian kata dan frasa maka gunakan kata “tidak meliputi”.

Contoh:

Risiko akibat kelalaian PENERIMA PEMBLAYAAAN meliputi:

Risiko yang ditanggung PARA PIHAK dalam Akad meliputi:

Ketiga, Penyusunan kalimat dan Penggunaan tanda baca

Kalimat terdiri dari unsur-unsur fungsional yang disebut Subjek (S), Prediket (P) Objek (O), Pelengkap (PEL) dan Keterangan (KET). Dalam akad struktur kalimat yang lengkap seperti itu banyak dipakai untuk menunjukkan penegasan dan kejelasan.

Contoh

Nilai dana dari suatu surat berharga pada portofolio mengacu pada nilai pasar wajar surat berharga pada Hari Bursa berdasarkan peraturan yang berlaku.

Calon Pemegang Polis dan/atau calon peserta yang mempunyai maksud untuk mengambil program Asuransi Jiwa Syariah wajib mengisi dan mendaftarkan Surat Permintaan Asuransi Jiwa Syariah secara lengkap dan benar serta kemudian menyerahkannya kepada Pengelola.

Sekalipun demikian, struktur kalimat yang mengandung beberapa dan/atau banyak anak kalimat seringkali menyebabkan ketidakefektifan bahasa akad. Secara rinci terdapat 4 (empat) penyebab ketidakefektifan bahasa dalam perjanjian.

a) Ketakefektifan karena struktur kalimat yang tidak tepat

Berikut beberapa contoh bahasa akad yang tidak menunjukkan keefektifan kalimat karena struktur kalimat yang tidak tepat.

Akad ini bertujuan menjamin untuk Pemegang Polis dan/atau peserta di dalam Akad ini akan saling tolong menolong sesama mereka memperoleh layanan kesehatan dasar secara cuma-cuma, jaminan hari tua, jaminan pensiun, dan santunan akibat kecelakaan.

Dari segi struktur, kalimat tersebut telah memenuhi tuntutan kegramatikalannya karena unsur-unsur kalimat telah terpenuhi, yaitu *Akad ini* sebagai subjek yang berupa nomina, *bertujuan menjamin* berfungsi sebagai predikat yang berupa frasa verbal, dan kalimat *agar semua masyarakat akan saling tolong menolong sesama mereka memperoleh layanan kesehatan dasar secara cuma-cuma, jaminan hari tua, jaminan pensiun, dan santunan akibat kecelakaan* menjadi keterangan anak kalimat. Namun, dari sisi lain kalimat tersebut belum menunjukkan keapikan struktur. Hal itu disebabkan verba transitif *menjamin* seharusnya langsung diikuti nomina atau frasa nominal yang berfungsi sebagai objek (*Pemegang Polis dan/atau Peserta*) dan bukan diikuti oleh keterangan anak kalimat (*di dalam Akad ini*). Selain itu, *untuk* pada kalimat tersebut seharusnya mendahului verba *menjamin* bukan mendahului *Pemegang Polis dan/atau peserta*. Agar efektif kalimat di atas perlu dirubah seperti berikut:

Akad ini bertujuan *untuk* menjamin Pemegang Polis dan/atau Peserta *dapat* saling tolong menolong memperoleh layanan kesehatan dasar secara cuma-cuma, jaminan hari tua, jaminan pensiun, dan santunan akibat kecelakaan.

b) Ketakefektifan karena kerancuan pikiran

Berikut beberapa contoh bahasa dalam akad yang tidak menunjukkan keefektifan kalimat karena kerancuan pikiran.

PENERIMA PEMBAYARAN berhak menerima Kelebihan Biaya/Diskon karena Pemasok memberikan potongan harga pembelian barang sebagaimana diatur dalam Akad.

Kalimat tersebut termasuk kalimat majemuk bertingkat yang terdiri atas induk kalimat (*PENERIMA PEMBAYARAN berhak menerima Kelebihan Biaya/Diskon dari Pemasok*) dan anak kalimat (*karena Pemasok memberikan potongan harga pembelian barang sebagaimana diatur dalam Akad*). Semua unsur induk kalimat dan anak kalimat telah terpenuhi, tetapi

kerancuan pikiran terletak pada keterangan anak kalimat, yaitu peletakan posisi adverbial--yang seharusnya berupa frasa preposisional--yang tidak tepat. Jika dicermati tampak bahwa *PENERIMA PEMBAYARAN berhak menerima Kelebihan Biaya/Diskon karena Pemasok*, padahal *PENERIMA PEMBAYARAN berhak menerima Kelebihan Biaya/Diskon karena potongan harga pembelian barang sebagaimana diatur dalam Akad* dan bukan karena *Pemasok*.

Agar tidak terjadi kerancuan pikiran, kalimat tersebut seharusnya adalah sebagai berikut:

PENERIMA PEMBAYARAN berhak menerima Kelebihan Biaya/Diskon karena potongan harga pembelian barang sebagaimana diatur dalam Akad.

c) Ketakefektifan karena Penghubung Berlebihan

Penggunaan penghubung yang berlebihan dapat menyebabkan struktur kalimat menjadi tidak lengkap, seperti contoh ini:

Apabila berkas-berkas Nasabah sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 Ayat (1) dan Pasal 11 Ayat (2) tidak jelas, bertentangan satu dengan lainnya dan/atau tidak sesuai maka Pengelola mempunyai hak atas Nasabah untuk mendapatkan berkas lain berupa penjelasan lain Nasabah.

Kalimat tersebut sebenarnya termasuk kalimat majemuk bertingkat yang mensyaratkan adanya induk kalimat dan anak kalimat atau sebaliknya induk kalimat dan anak kalimat. Induk kalimat dapat berdiri sendiri sebagai kalimat yang lepas tanpa bergantung pada kalimat yang lain, sedangkan anak kalimat tidak. Anak kalimat hanya bisa bermakna jika ada induk kalimat yang menyertainya atau yang mendahuluinya.

Tuturan kalimat “*Apabila berkas-berkas Nasabah sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 Ayat (1) dan Pasal 11 Ayat (2) tidak jelas, bertentangan satu dengan lainnya dan/atau tidak sesuai*” merupakan anak kalimat; dan “*maka*”

Pengelola mempunyai hak atas Nasabah untuk mendapatkan berkas lain dan penjelasan lain dari Nasabah” juga merupakan anak kalimat. Padahal, kalimat majemuk bertingkat mensyaratkan adanya induk kalimat dan anak kalimat. Oleh karena itu, salah satu dari kedua anak kalimat pada contoh di atas harus dijadikan induk kalimat, caranya menanggalkan salah satu penghubung subordinatif yang menjadi penanda anak kalimat berupa kata “maka”, yaitu sebagai berikut:

Apabila berkas-berkas Nasabah sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 Ayat (1) dan Pasal 11 Ayat (2) tidak jelas, bertentangan satu dengan lainnya dan/ atau tidak sesuai, Pengelola mempunyai hak untuk mendapatkan berkas lain dan penjelasan lain dari Nasabah.

d) Ketakefektifan karena Ketaksaan

Selama satu kalimat ditafsirkan bermacam-macam oleh para pembaca atau para pendengar, kalimat itu dapat dipastikan belum termasuk kalimat yang efektif. Contoh: *Istri dosen yang baik itu tinggal di Suka Mandi.*

Dari segi struktur, kalimat tersebut termasuk kalimat yang gramatikal sebab unsure-unsur kalimat telah terpenuhi, yaitu *istri dosen yang baik itu* merupakan frasa nominal yang berfungsi sebagai subjek, *tinggal* merupakan verba yang berfungsi sebagai predikat, dan *di Suka Mandi* merupakan frasa preposisional yang berfungsi sebagai keterangan. Namun, dari segi semantik (makna), kalimat tersebut termasuk kalimat yang ambigu sebab klausa sematan *yang baik* bisa ditafsirkan menje laskan nomina di dekatnya, yaitu menjelaskan *dosen* dan dapat pula ditafsirkan menjelaskan *istri dosen*.

Pemindahan letak dapat mengatasi keambiguan itu. Perhatikan perubahan berikut:

Dosen yang baik itu tinggal di Suka Mandi bersama istrinya.

Dosen yang baik itu, bersama istrinya, tinggal di Suka Mandi.

Bersama istrinya, dosen yang baik itu tinggal di Suka Mandi.

Istri dosen itu baik, ia tinggal di Suka Mandi.

Dosen itu mempunyai istri yang baik, ia tinggal di Suka Mandi.

Ketidakefektifan bahasa karena ketaksaan juga terjadi dalam bahasa Akad yang ambigu.

Pengelola yang diberikan hak diberikan wewenang dalam keadaan tertentu yang terjadi di luar kendali Pengelola yang menyebabkan berhentinya penilaian Harga Unit atau kondisi kahar, untuk menunda Pengambilan Unit dan/atau Pembatalan Unit untuk suatu periode yang tidak melebihi 6 (enam) bulan untuk melindungi kepentingan Pemegang Polis.

Dari segi struktur, kalimat tersebut telah memenuhi kegramatikalannya, yaitu *Pengelola yang diberikan hak* merupakan frasa nominal yang berfungsi sebagai subjek, *“diberikan wewenang”* merupakan verba pasif yang berfungsi sebagai predikat; *“dalam keadaan tertentu yang terjadi di luar kendali Pengelola yang menyebabkan berhentinya penilaian Harga Unit atau kondisi kahar”* sebagai frasa proposisional berfungsi sebagai Keterangan sebagaimana halnya frasa proposisional berupa *“untuk menunda Pengambilan Unit dan/atau Pembatalan Unit untuk suatu periode yang tidak melebihi 6 (enam) bulan untuk melindungi kepentingan Pemegang Polis”*. Namun, dalam hal semantik, kalimat tersebut mempunyai multitafsir, terutama penggunaan keterangan anak kalimat yang berjela-jela.

Agar tidak ambigu, kalimat tersebut sebaiknya dijadikan beberapa ayat seperti berikut:

- (1) Pengelola diberikan hak untuk menunda Pengambilan Unit dan/atau Pembatalan Unit
- (2) Hak untuk menunda Pengambilan Unit dan/atau Pembatalan unit yang diberikan kepada Pengelola sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) berlaku dalam keadaan tertentu yang terjadi di luar kendali Pengelola yang menyebabkan berhentinya penilaian Harga Unit atau kondisi kahar

- (3) Penundaan Pengambilan Unit dan/atau Pembatalan Unit untuk suatu periode tidak melebihi 6 (enam) bulan untuk melindungi kepentingan Pemegang Polis.

C. Penafsiran Akad

Penafsiran akad adalah mencari dan menetapkan pengertian atas istilah-istilah dan kalimat-kalimat di dalam akad sesuai dengan apa yang dikehendaki serta yang dimaksud oleh pembuat akad. Penafsiran merupakan salah satu cara yang ditempuh untuk menjawab keraguan para pihak yang telah bersepakat membuat perjanjian, di antara cara lain, yakni pengingkaran (*disavowal*), pembatalan (*invalidation*), dan pemulihan (*remedy*). Untuk menemukan dan menetapkan pengertian istilah dan kalimat akad yang dipandang ambigu, lebih banyak ditempuh dengan jalan interpretasi maupun dengan jalan analogi atau ataupun *rechtsverfjning* (penghalusan/pengkonkretan hukum).

Penafsiran hukum, termasuk akad merupakan hal biasa. Para hakim pengadilan juga melakukan hal yang sama sebab hakim berpegang pada asas *ius curia novit*, dimana hakim dianggap tahu akan hukumnya sehingga penyelenggara peradilan litigasi ini tidak boleh menolak suatu perkara dengan alasan tidak ada atau tidak jelas hukumnya. Hanya saja penyebab munculnya penafsiran akad pada dasarnya tidak selalu terjadi pada saat terjadi sengketa, akan tetapi kemungkinannya pada saat negosiasi sebelum kesepakatan sudah timbul keraguan, terutama dari pihak calon pengguna jasa/nasabah. Hal ini dikarenakan pada umumnya perjanjian tertulis yang membuat adalah pihak penyedia jasa.

Keraguan pada umumnya terjadi karena faktor (a) penggunaan kata-kata bermakna ganda atau samar-samar, kabur, dan terlalu luas; (b) penggunaan kata dan istilah khusus hukum tanpa penjelasan; (c) menggunakan kata dan istilah asing, baik bahasa Arab maupun bahasa Inggris karena sulit mencari padanannya dalam bahasa Indonesia; (d) merumuskan atau menguraikan sesuatu dalam kalimat yang panjang dengan anak kalimat. Hal ini sangat berpengaruh pada akad yang dilangsungkan. Apalagi pelaksanaan akad bukan hanya mengikat para

pihak sesuai dengan kata dan kalimat (*sighat*) akad semata, melainkan juga segala sesuatu menurut sifat akad serta maksud dan tujuan akad (*maudhu' al-aqd*).

Dalam hukum perdata, khususnya diperbolehkan melakukan penafsiran akad yang dibuat para pihak kurang jelas atau kurang lengkap yang menimbulkan keragu-raguan. Penafsiran akad mengacu pasal 1342 s/d pasal 1351 KUHPerdata dan pasal 48 s/d pasal 55 PERMA No. 02 Tahun 2008. Kaidah penafsiran akad/perjanjian adalah sebagai berikut:

- (1) Apabila kata-kata suatu akad sudah jelas maka kata-kata akad tidak boleh dikesampingkan dengan jalan menafsirkannya (Pasal 1342 KUHPerdata)
- (2) Jika kata-kata suatu akad dapat diberikan berbagai penafsiran maka kata-kata dalam akad itu harus ditafsirkan dengan cara menyelidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sewaktu akad itu dibuat (Pasal 1343 KUHPerdata);
- (3) Apabila dalam perjanjian terdapat dua macam pengertian maka harus dipilih pengertian yang memungkinkan untuk dilaksanakan daripada pengertian yang tidak mungkin dilaksanakan (Pasal 1344 KUHPerdata)
- (4) Apabila dalam perjanjian terdapat kata-kata yang mengandung dua pengertian maka harus dipilih pengertian yang selaras dengan sifat perjanjian (Pasal 1345 KUHPerdata)
- (5) Jika arti tersurat tidak dapat diterapkan maka dapat digunakan makna tersirat (Pasal 51 PERMA No. 02 Tahun 2008);
- (6) Apabila suatu kata tidak dapat dipahami baik secara tersurat maupun tersirat maka kata tersebut diabaikan (Pasal 52 PERMA No. 02 Tahun 2008);
- (7) Menyebutkan bagian dari benda yang tidak dapat dibagi-bagi, berarti menyebutkan keseluruhannya (Pasal 53 PERMA No. 02 Tahun 2008);

- (8) Kata yang pengertiannya tidak dibatasi diterapkan apa adanya selagi tidak terbukti ada ketentuan syariat atau hasil pemahaman mendalam yang membatasinya (Pasal 54 PERMA No. 02 Tahun 2008);
- (9) Apabila suatu akad dapat diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang memungkinkan akad itu dilaksanakan, daripada memberikan pengertian yang tidak mungkin dilaksanakan (Pasal 55 PERMA No. 02 Tahun 2008).
- (10) Apabila dalam perjanjian terdapat keragu-raguan maka harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan
- (11) Semua janji-janji yang dibuat dalam perjanjian harus diartikan dalam hubungan satu sama lainnya. Tiap janji harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya (Pasal 1348 KUHPerdara);
- (12) Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan (Pasal 1347 KUHPerdara)
- (13) Bagaimanapun luasnya kata-kata dalam perjanjian itu disusun namun perjanjian itu hanya meliputi hal-hal yang nyata yang dimaksudkan para pihak sewaktu membuat akad.

Untuk menghindari berbagai penafsiran atau interpretasi sebaiknya para pihak dalam membuat akad harus jelas kata-katanya, jelas maksud dan artinya, menguraikan secara mendetail hak dan kewajiban masing-masing. Tujuannya pada saat pelaksanaan dari isi perjanjian tidak menimbulkan berbagai penafsiran dan pengertian yang meragukan.

Perbedaan penafsiran mengenai pelaksanaan perjanjian adakalanya terjadi kontroversi pendapat (*controversy*), kesalahan pengertian (*misunderstanding*) dan terjadi pula ketidaksepakatan (*disagreement*) di antara para pihak. Jika dalam penafsiran itu melahirkan pengertian yang berbeda sehingga masing-masing pihak tidak dapat menerima pemikiran yang satu dengan yang lainnya maka harus melibatkan pihak lain untuk penyelesaiannya. Hal ini dikarenakan dalam asas hukum

perdata; seseorang tidak boleh menjadi hakim bagi dirinya sendiri. Kejadian semacam ini biasanya sangat dihindari terutama oleh para pihak yang bergelut di dunia usaha. Selain menghabiskan banyak waktu juga berdampak pada kepercayaan orang lain kepada dirinya. Oleh sebab itu pengetahuan *legal drafting* dalam perancangan naskah akad sangat urgen untuk dipahami.

BAB VI

NASKAH AKAD

Naskah akad merupakan rancangan atau tulisan yang masih dasar dari perjanjian tertulis yang berfungsi sebagai bahan dasar materi penyusunan akad. Untuk membuat suatu naskah akad/perjanjian tertulis yang baik sangat diperlukan adanya persiapan-persiapan yang matang dan mendalam. Mulai dari pengetahuan tentang materi muatan yang akan diatur dalam akad dan perjanjian hingga pengetahuan tentang bagaimana menuangkan materi muatan itu di dalam suatu akta akad/perjanjian secara singkat tetapi jelas; menggunakan bahasa yang baik serta mudah dipahami; dan menyusun kalimat-kalimat secara sistematis, tanpa meninggalkan tata cara yang sesuai dengan kaidah bahasa formal. Tujuannya supaya naskah akad dapat dikomunikasikan dengan baik kepada subyek-subyek yang disebut maupun dituju di dalam perjanjian tertulis tersebut.

Perancangan naskah akad adakalanya diperintahkan oleh Undang-undang, seperti kenotarian dalam UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris; dan adakalanya diperlukan karena kebutuhan para pihak yang melakukan akad. Secara garis besar ada 2 (dua) tahap dalam perancangan naskah akad: (1) Tahap pra-perancangan naskah kontrak, (2) perancangan naskah akad. Apabila rancangan naskah akad sudah

terbentuk maka naskah akad itu menjadi Akad Standar yang dipersiapkan untuk ditandatangani.

A. Pra-Perancangan Naskah Akad

Akta perjanjian, baik di bawah tangan maupun akta autentik, pada dasarnya dibuat melalui proses perancangan. Mulai dari usulan dan pengajuan melakukan akad, mengenal satu sama lain dari sisi personal dan organisasi, mengetahui kegiatan usaha sampai kondisi keuangannya, melakukan negoisasi, hingga melakukan akad.

Pada pembuatan akad berupa perjanjian tertulis yang oleh masing-masing pihak ingin dicatatkan dan dibuatkan menjadi akta Notaris, tak serta-merta dibuatkan langsung dan ditandatangani Notaris. Dengan kehati-hatian Notaris juga melakukan perancangan akta autentik yang dikeluarkannya dengan tahapan-tahapan tertentu sebagai dasar pembuatan akta perjanjian, yaitu:

1. Latar belakang yang akan diperjanjikan
2. Identifikasi para pihak yang menghadap (subyek hukum)
3. Identifikasi objek yang akan diperjanjikan
4. Membuat kerangka akta
5. Merumuskan substansi akta yang meliputi:
 - a. Kedudukan para pihak
 - b. Batasan-batasan yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan menurut undang-undang, kapatutatan dan kesusilaan
 - c. Hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya
 - d. Pilihan hukum dan pilihan peradilan
 - e. Klausula penyelesaian sengketa
 - f. Kaitannya dengan akta lain, seperti perjanjian pengikatan jaminan. Jika ada maka perjanjian itu juga harus dibuatkan akta

mengingat untuk notariil perjanjian fidusial di bawah tangan dianggap batal demi hukum karena *non-existent*.

Pada prinsipnya ada tahap pra perancangan naskah akad baik yang dilakukan oleh para pihak maupun pejabat berwenang. Tujuannya untuk memperlancar terjadinya pembuatan akad.

1. Aspek pra-Perancangan Akad

Pada tahapan ini ada lima (lima) hal yang harus diperhatikan, yaitu meliputi:

Pertama, identifikasi para pihak untuk menentukan dan menetapkan identitas para pihak yang akan mengadakan akad. Identitas harus jelas dan para pihak dipastikan mempunyai kewajiban hukum untuk membuat kontrak, yakni sudah dewasa atau sudah kawin. Dalam akad pembiayaan yang diawali dari inisiasi calon nasabah, yaitu datang ke kantor bank, identifikasi dilakukan berdasarkan proposal yang diajukan. Adapun jika akad pembiayaan berawal dari inisiasi kantor bank maka indentifikasi biasanya sudah dijajaki pada waktu solisitasi: Yaitu tahap pencarian atau pen-prospek-an calon nasabah oleh pihak marketing jasa keuangan.

Kedua, analisis awal yang dilakukan oleh pihak Bank kepada nasabah dengan cara wawancara, *call visit* (pihak Bank berkunjung ke nasabah), dan *call report* (laporan kunjungan). Wawancara bertujuan untuk mencari keyakinan apakah calon nasabah tersebut dapat dilanjutkan prosesnya atau tidak. Hal-hal utama yang ingin diketahui oleh bank syariah adalah meliputi: apa sektor usaha calon nasabah, bagaimana model bisnisnya, bagaimana kompetensi dan pengalaman nasabah di bisnis yang digeluti.

Ketiga, analisis lanjutan. Analisis dilakukan berdasarkan laporan solisitasi yang dibuat berdasarkan survey lapangan. Dalam akad pembiayaan dan penjaminan, analisis dilakukan meliputi pembiayaan

(*account officer*), analisis manajemen, analisa yuridis, analisa jaminan, taksasi jaminan), semisal:

- a. Likuiditas yakni kemampuan prototype usaha dalam membayar utang yang jatuh tempo;
- b. *Leverag*, mengukur seberapa besar asset calon nasabah yang akan dibiayai bank. Kalkulasi ini dapat dilihat melalui komparasi utang yang dimiliki dengan modal sendiri, perbandingan antara total utang dengan modal sendiri dan perbandingan antara penghasilan bersih dengan *nisbah. ujab* yang akan dibayarkan.
- c. Aktivitas usaha yang dinilai oleh bank melalui perbandingan pembayaran yang diterima dengan persediaan barang, perbandingan-perbandinagn penjualan dengan persediaan total asset, serta perputaran modal dalam setahun;
- d. Profitabilitas atau kemampuan menghasilkan keuntungan, diukur melalui perbandingan laba bersih dengan total asset serta perbandingan antara laba bersih dengan modal sendiri.
- e. Memperhatikan larangan bagi Bank yang diatur dalam perundang-undangan, serta kepatutan kegiatan usaha sesuai fatwa DSN;

Pada prinsipnya analisis yang dilakukan Bank Syariah harus menerapkan asas kelayakan penyaluran dana dan asas kehati-hatian.

Asas kelayakan penyaluran dana dalam analisis usulan/proposal merujuk ketentuan pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008, yang pada prinsipnya adalah: Bank syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan kepada Nasabah Penerima

Fasilitas. Caranya melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemauan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas;

Asas kehati-hatian menyalurkan dan melakukan kegiatan usaha lainnya dalam analisis usulan/proposal merujuk pasal 36, 37 dan 38 UU No. 21 Tahun 2008, yang pada prinsipnya adalah: Supaya tidak merugikan usaha para pihak, Bank Syariah/UUS harus mengikuti batas maksimum penyaluran dana, menerapkan manajemen risiko, prinsip mengenal nasabah, dan perlindungan nasabah

Keempat, Persetujuan/Penolakan. Hasil analisis proposal lalu dilaporkan kepada panitia pembiayaan atau komite bank syariah untuk diambil keputusan diterima atau ditolakny suatu usulan. Proposal yang diterima akan ditindaklanjuti dengan pembuatan surat penawaran atau sering disebut dengan istilah *offering letter* yang dibuat lembaga keuangan syariah kepada pihak nasabah.

Kelima, Negosiasi adalah tahap untuk menentukan objek dan substansi akad/perjanjian yang dibuat para pihak. Negosiasi juga merupakan proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan.

Keenam, Pengikatan. Apabila kedua belah pihak telah menyatakan persetujuan masing-masing maka dilakukan pengikatan dengan pembuatan akta akad. Akan tetapi jika terjadi negosiasi yang belum tuntas, --biasanya terjadi dalam kerjasama antara perusahaan dengan perusahaan lain, maka kedua belah pihak dapat membuat nota kesepakatan sebagai komitmen awal (*preliminary engagement*), yang biasa disebut *Memorandum of Understanding Letter of Intent (MoU/LoI)*. Sebagai komitmen awal maka unsur yang dibuat di dalam MoU/LoI adalah: (1) Merupakan perjanjian pendahuluan; (2) Muatan materi merupakan hal-hal yang pokok; (3) Muatan materi dituangkan dalam kontrak/perjanjian dalam dokumen lain. Secara umum alasan-alasan dibuatnya MoU/LoI adalah sebagai berikut:

1. Karena prospek bisnisnya belum jelas sehingga belum bisa dipastikan. Untuk menghindari kesulitan dalam hal pembatalan suatu *agreement* dibuatlah MoU/LoI yang mudah dibatalkan.
2. Karena dianggap penandatanganan kontrak masih lama dengan negosiasi yang alot, dibuatlah MoU/LoI yang akan berlaku untuk sementara waktu.
3. Karena tiap-tiap pihak dalam perjanjian masih ragu-ragu dan perlu waktu dalam menandatangani suatu kontrak, sehingga untuk sementara dibuatlah MoU/LoI.
4. MoU/LoI dibuat dan ditanda tangani oleh para eksekutif dari suatu perusahaan maka perlu suatu perjanjian yang lebih rinci yang dirancang dan dinegosiasi khusus oleh staf-staf yang berkaitan.

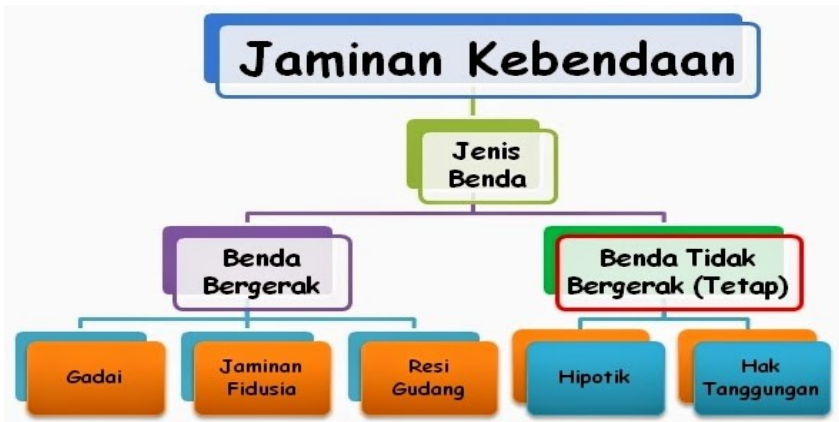
2. Memeriksa Jaminan sebagai Agunan

Sebelum dilakukan perancangan naskah akad oleh pihak bank, biasanya pihak bank juga memeriksa penyediaan jaminan dari pihak yang mengajukan permohonan pembiayaan. Hal ini bertujuan untuk mengukur kelayakan penyaluran dana kepada calon nasabah. Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa:

- a. Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
- b. Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Pada ayat (2) penyertaan agunan prinsipnya tidak wajib melainkan untuk meyakinkan pihak bank dalam penyaluran fasilitas pembiayaan kepada calon nasabah. Hanya saja dalam praktiknya, agunan hampir selalu disertakan dalam setiap pengajuan pembiayaan agar pihak bank mendapatkan kepastian pelunasan pinjaman dari nasabah. Pembiayaan yang disertai dengan jaminan sebagai agunan disebut *secured loans*, sedangkan pembiayaan tanpa disertai jaminan disebut *unsecured loans*.

Barang atau benda yang dapat dijadikan jaminan dapat berupa jaminan materiil berwujud, seperti: tanah dan bangunan, mesin-mesin yang melekat dengan tanah, kapal laut di atas 20 m³, mobil, sepeda motor, sepeda, peralatan kantor, stock bahan baku, dan perhiasan. Sedangkan jaminan berupa in-materiil tidak berwujud, seperti: tagihan piutang, sertifikat deposito, saham, wesel, tabungan, obligasi, dan sebagainya, seperti dalam bagan berikut ini:



Selain pengelompokan jaminan menurut bentuknya, ada pula yang membagi jaminan berdasarkan sifatnya.

Jaminan menurut sifatnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: *Pertama*, Jaminan lahir karena ditentukan undang-undang bukan karena perjanjian antarpihak. Sifatnya jaminan umum yaitu semua benda nasabah menjadi jaminan bagi seluruh utang nasabah dan berlaku untuk

semua bank. Semua bank mempunyai kedudukan konkuren yang secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara serta Pasal 38, 39, dan 40 UU Perbankan Syariah. *Kedua*, jaminan lahir karena perjanjian yaitu jaminan yang lahir terlebih dulu karena perjanjian antarpihak. Misalnya jaminan dalam bentuk hak tanggungan/hipotik, fiducia, dan gadai.

B. Perancangan Naskah Akad

Apabila sudah terpenuhi pokok-pokok yang akan dirumuskan dalam akad, yaitu: ruang lingkup perjanjian yang akan dibuat, data-data para pihak dan objek perjanjian, materi dan substansi perjanjian, dasar hukum berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian, hak-hak dan kewajiban apa saja yang hendak diatur dalam perjanjian; maka baru dapat dilakukan perancangan naskah akad mengikuti struktur perjanjian tertulis yang baku.

Bagi perancang naskah akad, membuat rancangan naskah bertujuan untuk mengurangi kesalahan-kesalahan, dan perubahan-perubahan akad sebab naskah yang sudah dirancang saja masih sering terjadi kesalahan dan perubahan: Apalagi jika tidak dirancang!?

Utamanya bagi Notaris, rancangan naskah adalah menjadi tolok-ukur keprofesionalannya. Seorang Notaris dituntut cermat dan teliti dalam merancang naskah. Di samping itu berdasarkan Pasal 48 ayat (1) UU Jabatan Notaris, naskah perjanjian yang nantinya menjadi Akta, isinya dilarang untuk dirubah; baik diganti, ditambah, dicoret, disisipkan, dihapus maupun ditulis tindh. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Bahkan oleh para pihak yang mendapatkan kerugian, hal itu dapat dijadikan alasan meminta ganti rugi, dan penggantian biaya kepada Nataris.

Notaris sesuai Pasal 49 dibolehkan melakukan perubahan kata, frasa dan kalimat dalam akad yang dibubuhkan di sisi Kiri Akta. Begitu juga apabila perubahan “tidak muat” dibuat di sisi Kiri Akta, diperbolehkan dibuat di akhir Akta atau menyisipkan lembar tambahan perubahan akta dengan menunjuk bagian yang diubah. Walaupun demikian, hal ini lebih baik dihindari Notaris karena dikhawatirkan mengurangi kredibilitas dan mempertaruhkan citranya sebagai penyedia jasa profesional. Oleh sebab itu merancang naskah perjanjian menjadi sangat penting. Untuk kepentingan itu juga Notaris dilarang memberikan segala sesuatu mengenai akta (naskah) dan segala keterangan yang diperolehnya dalam pembuatan akta kepada para pihak sekalipun.

1. Struktur Perjanjian Tertulis

Struktur akta perjanjian juga sering disebut anatomi kontrak. Baik dalam perancangan naskah akad/perjanjian yang dibuat oleh antar perorangan maupun perjanjian yang melibatkan korporasi/perusahaan, terdapat sistematika penyusunan akad, atau yang biasa disebut Anatomi Kontrak. Seperti halnya struktur tubuh, dalam anatomi kontrak ada yang disebut bagian kepala, bagian batang tubuh, dan bagian kaki. Anatomi kontrak dapat dijelaskan sebagai berikut:

Pertama, Bagian awal

Bagian awal antara akta di bawah tangan dengan Akta Autentik terdapat perbedaan, khususnya pada bagian komparasi. Pada Naskah Akta Di Bawah Tangan, Komparasi menjadi unsur yang disebut di dalam Bagian Awal karena perjanjian dibuat langsung oleh para pihak, sekalipun pada dasarnya yang membuat adalah pihak penyedia atau pemilik harta (*Malik/Shahibul Maa*). Sedangkan komparasi dalam Akta Autentik dimasukkan ke dalam Bagian Isi sebab perjanjian dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dalam Akta autentik nama dan jabatan

pembuat perjanjian termasuk unsur dalam Bagian awal Akta, sedangkan Komparasi “diturunkan” dan dimasukkan ke dalam Bagian Isi Perjanjian.

Uraian Bagian awal yang disebutkan di sini merupakan penjelasan Bagian awal perjanjian di bawah tangan.

Bagian awal perjanjian terdiri dari nomor, Judul, dan bagian Pendahuluan. Nomor menunjukkan urutan surat keluar dari pihak penyedia atau pemilik harta, baik perorangan maupun organisasi. Judul merupakan penyebutan akad, baik perjanjian khusus atau perjanjian bernama yang sudah diberi nama dan sudah dikenal luas oleh masyarakat, maupun yang belum diatur dalam undang-undang.

Contoh:

Surat Perjanjian Utang Nomor

Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor

Surat Perjanjian Simpanan *Wadiah* Nomor

Surat Perjanjian Simpanan *Mudharabah* Nomor

Akta Perjanjian Pembiayaan *Mudharabah* Nomor

Akta Perjanjian Pembiayaan *Istisbna'* Nomor

Dan lain-lain.

Adapun bagian pendahuluan merupakan bagian yang memuat informasi awal dari sebuah perjanjian, yang terdiri dari:

- (a) sub bagian pembuka seperti kata pembuka, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun, serta tempat dilakukan perjanjian, termasuk penyingkatan judul perjanjian dan tanggal perjanjian.

Contoh:

Pada jam 14.00 WIB., hari Rabu, tanggal 14 April 2020 di Tangerang, telah bersepakat untuk mengadakan akad kerjasama, yang bertandatangan di bawah ini:

(b) sub bagian komparasi. Dalam bahasa Prancis, komparasi disebut *comparution*, dalam bahasa Belanda dinamakan *comparative* artinya penghadapan sebab dalam pembuatan akta autentik para pihak menghadap di depan Notaris. Akan tetapi istilah komparasi lazim digunakan di semua perjanjian, baik autentik maupun di bawah tangan. Komparasi adalah bagian dari suatu akta yang digunakan untuk mengawali suatu bagian dari pembukaan pembuatan akta yang memuat keterangan para pihak (*parties*) atau pencantuman identitas para pihak berisi elaborasi dari pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian.

Di sinilah letak pentingnya identifikasi yang dilakukan pra-perancangan akad. Untuk mengetahui keabsahan identitas orang yang dimasukkan dalam komparasi yang nantinya akan menandatangani akad diperlukan data-data, berupa KTP, Kartu Keluarga, atau SIM. Adapun jika penandatangan merupakan Direksi perusahaan maka selain identitas pribadi Direksi juga diperlukan Anggaran Dasar badan usaha dan surat persetujuan dari pengurus lainnya semacam Komisaris. Sementara jika diwakilkan kepada staf perusahaan maka harus dilengkapi Surat Kuasa dari Direksi. Jadi, penulisan komparasi ini sangat beragam, mulai dari yang paling sederhana sampai yang lengkap dengan mencantumkan data-data identitas yang dibutuhkan.

Contoh:

PT. HASANAH, NPWP, yang didirikan dengan Akta Notaris di Jakarta Nomor..... Tanggal sebagaimana diubah dan terakhir dengan Nomor Tanggal..... yang disahkan dengan ketetapan Menteri Kebakiman, Hukum dan HAM Nomor Tanggal yang diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Tanggal Nomor berkedudukan di Jakarta, dalam pembuatan

hukum ini diwakili secara sah oleh Tuan AHMAD selaku Direktur PT HASANAHAH, selanjutnya disebut PIHAK

(c) sub bagian *premise (recitals)* konsideran/pertimbangan yakni berisi penjelasan mengapa para pihak membuat perjanjian. Sub bagian ini bersifat permisif dalam artian boleh diadakan dan boleh tidak dituliskan sebelum mengatur syarat-syarat dan ketentuan yang diuraikan dalam batang tubuh perjanjian. Contoh *premise* berikut ini:

Para pihak masing-masing bertindak dalam menjalani sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu:

Bahwa PIHAK PERTAMA dengan suratnya nomor tanggal telah mengajukan permohonan kepada PIHAK KEDUA untuk memperoleh pembiayaan sebesar yang akan digunakan untuk

Bahwa berdasarkan surat dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA nomor tanggal PIHAK KEDUA telah setuju memberikan fasilitas pembiayaan dalam jumlah maksimal kepada PIHAK PERTAMA

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para pihak menerangkan bahwa masing-masing bertindak dalam jabatan dan kedudukannya sebagaimana tersebut di atas telah sepakat membuat perjanjian Dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam akta ini.

Kedua, Isi Perjanjian. Pada bagian inilah para pihak mencantumkan segala hal atau pokok-pokok yang dianggap perlu yang merupakan kehendak para pihak sebagai suatu pernyataan tertulis yang sah. Isi perjanjian paling sederhana setidaknya memuat Klausula Baku.

Klausula Baku dalam perjanjian dikelompokkan menjadi 4 (empat) klausula, masing-masing ialah:

1) Klausula Definisi mengatur tentang berbagai definisi interpretasi maupun konstruksi dalam perjanjian. Tujuan membuat klausula definisi adalah:

- a. Untuk memperjelas dan memperoleh kesepakatan mengenai istilah kunci yang digunakan dalam perjanjian itu sehingga tidak menimbulkan penafsiran berbeda-beda

Contoh:

Pemegang polis adalah Perorangan atau Badan yang mengadakan perjanjian asuransi dengan pengelola

Penerima Manfaat yang Ditunjuk adalah orang atau pihak yang ditunjuk secara tertulis oleh Pemegang Polis untuk menerima Manfaat Asuransi sebagaimana dicantumkan dalam Surat Permintaan Asuransi Jiwa Syariah

- b. istilah-istilah yang didefinisikan tersebut akan digunakan pada pasal-pasal berikutnya, sehingga dapat mempersingkat dalam merumuskan pasal-pasal berikutnya yang mengandung istilah-istilah tersebut

Contoh

Pasal tentang Penerima Manfaat yang Ditunjuk

Pemegang polis dapat menetapkan Penerima Manfaat yang Ditunjuk

Kata kunci yang merupakan istilah-istilah dalam akad akan selalu ditulis dengan menggunakan HURUF KAPITAL baik huruf awalnya saja maupun semua hurufnya.

2) Klausula Transaksi merupakan pasal yang menterjemahkan transaksi. Misalnya Perjanjian Polis Asuransi Jiwa Syariah yang

menerapkan *Akad Tabarru'* dan *Akad Wakalah bil Ujrah*. Berdasarkan perjanjian tersebut harus dibuat pasal tentang Akad. Pasal yang mengatur klausula transaksi dapat dibuat dalam beberapa ayat jika dalam perjanjian terdapat beberapa transaksi

Contoh

Pasal yang menjelaskan Akad

(1) *Berdasarkan Akad Tabarru', Pemegang Polis dan/atau Peserta akan saling menolong (ta'awun) dengan Pemegang Polis dan/atau Peserta lain yang terkena musibah yang dipertanggungkan dan mengikhlaskan iuran Tabarru' untuk dimasukkan ke dalam Dana Tabarru'.*

(2) *Berdasarkan Akad Wakalah bil Ujrah, Pemegang Polis dan/atau Peserta memberi kuasa kepada Pengelola untuk mengelola asuransi syariah dan atas tugas dan tanggungjawabnya tersebut Pengelola berhak mendapatkan Ujrah (Fee) dan mengenakan Ujrah (Fee) sesuai dengan yang diatur dalam polis.*

(3) *Mengelola asuransi syariah sebagaimana dimaksud di dalam ayat (2) mencakup melakukan kegiatan administrasi, underwriting, pembayaran klaim, pemasaran dan investasi Dana Tabarru' dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pengelola serta mengelola dana investasi Peserta dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pengelola.*

3) Klausula Spesifik adalah pasal-pasal yang mengatur hal-hal yang khusus dikenal dalam transaksi yang dilakukan. Seperti dalam Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah. Pokok Perjanjiannya adalah Bank berjanji dan mengikat diri untuk menjual barang yang dipesan oleh nasabah dan menyerahkannya kepada nasabah dan nasabah dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan menerima barang serta membayar harganya kepada bank menggunakan akad Murabahah. Berdasarkan pokok perjanjian itu maka harus diatur Pasal tentang Pelaksanaan Prinsip Murabahah, Pasal tentang Syarat Realisasi

Pembiayaan, Pasal tentang Jatuh Tempo Pembiayaan, Pasal tentang Potongan Harga dan Diskon, dan lain-lain.

Pada prinsipnya pasal-pasal yang bersifat spesifik dalam perjanjian pembiayaan murabahah ini perlu diatur sebab dipandang berbeda dengan perjanjian pembiayaan lainnya.

Contoh

Pasal tentang Realisasi Pembiayaan

(1) Realisasi pembiayaan Murabahah akan dilaksanakan oleh PENYELENGGARA kepada pemasok baik secara langsung maupun melalui PENERIMA PEMBAYARAN

(2) Apabila PENYELENGGARA telah membayar kepada pemasok termasuk pembayaran Uang muka maka PENERIMA PEMBAYARAN tidak dapat membatalkan secara sepihak akad ini

Pasal tentang Potongan Harga/Diskon

Jika PENYELENGGARA mendapatkan potongan harga dari Pemasok maka potongan harga itu menjadi hak bagi PENERIMA PEMBAYARAN, baik terjadi sesudah maupun sebelum akad

Pasal tentang Uang Muka

PENYELENGGARA dapat meminta kepada PENERIMA PEMBAYARAN uang muka (urbun) untuk pembelian barang dalam akad ini

Klausul semacam ini hanya terdapat dalam perjanjian Pembiayaan *Murabahah* dan tidak ada dalam akad lain.

Demikian halnya dalam akad pembiayaan *Mudharabah* harus dicantumkan klausula spesifik, yang meliputi Pasal Pembiayaan dan Penggunaan, Pasal Penarikan dan Pembiayaan, Pasal Kesepakatan Nisbah, dan lain-lain

Contoh

Pasal tentang Kesepakatan Nisbah

(1) *MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL sepakat serta mengikatkan satu terhadap lainnya, bahwa nisbah dari masing-masing pihak ditentukan pada akad Mudharabah akan dibagi dengan nisbah yaitu sebesar (X persen) untuk SHAHIBUL MAAL dan (XX persen) untuk MUDHARIB*

(2) *Pelaksanaan pembayaran nisbah dilakukan setiap tanggal 4 (empat) setiap bulannya. Apabila tanggal jatuh tempo pembayaran nisbah jatuh pada hari libur nasional, maka pembayaran nisbah dilakukan pada hari kerja sebelum tanggal jatuh tempo*

4) Ketentuan Umum adalah pasal-pasal yang tidak termasuk pasal-pasal yang berisi klausula spesifik. Misalnya pasal tentang jaminan, risiko, denda tunggakan dan sebagainya yang umum dipergunakan dalam semua perjanjian pembiayaan. Begitu pula pasal-pasal klausula yang sifatnya antisipatif yang umumnya terdapat di dalam semua akad syariah maupun non-syariah, seperti Pasal tentang Penyelesaian Sengketa, penyimpangan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerd, Pemutusan Perjanjian (*Termination*), *force majeure*/sebab kahar, perubahan-perubahan/amandemen, kerahasiaan, larangan pengalihan pekerjaan, pekerjaan tambah kurang dan lain-lain.

Contoh

Pasal tentang penyelesaian sengketa pada akad-akad syariah

(1) *Semua sengketa yang timbul dari Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan melalui dan menurut peraturan prosedur Peradilan Agama*

(2) *Terhadap akad ini dan pelaksanaannya pada pihak lain yang menundukkan diri pada syariat Islam dan hukum positif yang berlaku dalam Negara Republik Indonesia*

Contoh

Pasal tentang penyelesaian sengketa perjanjian kredit (konvensional)

(1) Apabila di kemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini maka para pihak sepakat terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah

(2) Bilamana musyawarah tidak menyelesaikan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dalam perjanjian ini akan diselesaikan dan diputus oleh Pengadilan Negeri sebagai keputusan tingkat pertama dan akhir.

Dua contoh pasal penyelesaian sengketa di atas sekalipun redaksinya berbeda namun pada dasarnya semua perjanjian selalu menyantumkan klausula penyelesaian sengketa perjanjian dan akad.

Dari beberapa klausula umum tersebut di atas, terdapat beberapa hal yang perlu dijelaskan sedikit disini,, antara lain adalah pasal yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa, penyimpangan Pasal 1266 / 1267 dan pemutusan perjanjian (termination).

Pada pasal “penyelesaian sengketa“, biasanya diatur mengenai opsi untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan penyelesaian melalui forum peradilan. Penyelesaian melalui forum peradilan sesuai keinginan para pihak (Choice Of Forum) dapat meliputi, Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri (dalam/luar negeri), Arbitrase (dalam Luar negeri), Mediasi, dan lain-lain.

Kemudian ketentuan mengenai penyimpangan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, yang diatur dengan tujuan agar dalam hal terjadi pemutusan perjanjian sebelum berakhirnya masa berlaku kontrak, tidak harus melalui lembaga pengadilan, cukup kesepakatan para pihak atau secara sepihak. Hal ini masih menjadi perdebatan dikalangan ahli hukum, apakah ketentuan Pasal tersebut dapat dikesampingkan atau tidak.

Pemutusan Perjanjian (sebelum berakhirnya masa perjanjian). Ketentuan ini diperlukan dalam hal salah satu pihak memandang perlu memutus perjanjian sebelum berakhirnya masa kontrak karena dinilai

pihak lainnya tersebut sudah tidak ada itikad baik atau tidak mampu untuk menyelesaikan pekerjaan yang diperjanjikan. Dalam Pasal ini perlu ditegaskan hal-hal yang menyebabkan pemutusan perjanjian, baik atas kesepakatan para pihak maupun pemutusan secara sepihak.

Jika Klausula-klausula yang tercantum dalam Bagian Isi Akad di atas ditentukan berdasarkan “pokok-pokok perjanjian yang diatur”, maka ada pula yang mengklasifikasikannya isi akad berdasarkan “syarat unsur perjanjian”. Dalam pengertian lain dalam pembuatan naskah perjanjian yang menjelaskan Isi Perjanjian harus tercakup syarat unsur-unsur perjanjian, yang meliputi unsur esensialia, unsur Naturalia, dan unsur aksidentalialia.

(a) Unsur Esensialia (*Essential Elements*) yaitu syarat yang harus ada dalam setiap akad. Tanpa elemen tersebut suatu perjanjian atau kontrak tidak akan pernah ada. Jadi elemen ini harus dicantumkan dalam perjanjian: kalau tidak dicantumkan maka perjanjian menjadi tidak sah. Sebagai contoh: misalnya pada perjanjian jual beli yang merupakan esensialia adalah “barang” dan “harga”.

(b) Unsur Naturalia (*Natural Elements*) yaitu ketentuan hukum umum atau suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Dapat pula merupakan unsur-unsur atau hal lain yang biasa dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada, kecuali dinyatakan sebaliknya. Walaupun begitu, tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itupun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat.

Apabila syarat yang biasanya dicantumkan ternyata tidak dimuat maka peran peraturan perundang-undangan akan tampil mengisi kekosongan tersebut sesuai dengan sifat hukum perjanjian yang *accessoir / optional law*. Misalnya dalam suatu perjanjian jual beli tidak diatur mengenai siapa yang berkewajiban membayar biaya balik nama? maka ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa biaya-

biaya akta jual beli dan biaya tambahan lain dipikul oleh si pembeli, kecuali jika tidak diperjanjikan sebaliknya (pasal 1466 KUH Perdata).

(c) Unsur Aksidental (*Accidental Elements*) yaitu mengenai hal utama yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. Kata *accidental* artinya bisa ada atau diatur dan bisa juga tidak ada: Hal ini tergantung pada keinginan para pihak apakah memang merasa perlu untuk memuat, ataukah tidak? Aksidental adalah suatu syarat yang tidak harus ada tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa, secara khusus diperjanjikan bahwa apabila di kemudian hari perjanjian sewa menyewa berakhir, maka si penyewa diwajibkan untuk menyerahkan semua kwitansi pembayaran yang pernah dilakukan oleh penyewa kepada yang menyewakan, Seperti kwitansi pembayaran listrik, air, pajak bumi dan bangunan (PBB), dsb.

Ketiga, Bagian Akhir atau Penutup

Bagian akhir atau penutup berisi uraian yang meliputi:

- a) Uraian berupa kalimat yang diawali satu frasa berbunyi “Demikianlah” yang memberikan pengertian bahwa para pihak sudah membaca dan memahami seluruh isi perjanjian. Uraian ini penting sebagai pernyataan yang menjelaskan bahwa para pihak telah bersepakat melakukan perjanjian dan menjadikan isi perjanjian ini sebagai aturan yang berlaku bagi mereka.
- b) Uraian tentang penandatanganan yaitu tempat, tanggal, para pihak yang membuat perjanjian serta saksi-saksi yang hadir pada waktu penandatanganan akad. Uraian ini penting untuk menentukan kapan perjanjian yang dibuat itu mulai diberlakukan. Dalam perjanjian pembiayaan penentuan tanggal mulai berlaku juga menjadi acuan pembayaran utang, pelaksanaan prestasi, penjatuhan denda, dan bahkan penjatuhan alasan melakukan ingkar janji.

Contoh:

Demikianlah Surat Akad ini dibuat dan ditanda tangani di pada hari dan tanggal tersebut pada awal Surat Akad oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

BAB VII

PERUMUSAN AKAD STANDAR

A. Merumuskan Akad Standar

Akad standar merupakan bentuk perjanjian tertulis yang memuat pasal-pasal klausula berisi persyaratan-persyaratan umum yang disepakati (*algemene voorwaarden van standard contracten*). Akad standar yang sudah dirancang terlebih dulu, seperti telah dijelaskan pada Bab VI, dicetak dalam suatu akta tertentu dan disiapkan untuk tujuan diadakannya suatu akad dan/atau perjanjian.

Perjanjian yang dilakukan dengan pihak perusahaan seperti bank dan lainnya umumnya akta akad sudah distandarisasikan pihak perusahaan. Segala syarat-syarat sudah siap dan dicetak oleh pihak perusahaan sebelum akad dilangsungkan. Pada saat dilakukan akad tidak ada lagi proses tawar-menawar negosiasi, baik mengenai rumusan perjanjian pokok maupun mengenai syarat-syarat perjanjian sebab negosiasi sudah dilangsungkan sebelum melangsungkan akad. Para pihak baik perseorangan maupun kelompok orang (organisasi dan perusahaan) yang mengadakan perjanjian harus bersedia menerima dan menyetujui segala isi dan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad standar.

Terkadang, oleh karena akad standar merupakan formulir yang harus ditandatangani pada saat seseorang hendak membuat perjanjian, penandatanganan hanya dilakukan sepiantas lalu. Pihak yang bersangkutan tidak meneliti lebih lanjut segala syarat yang tercantum di dalamnya. Bahkan ada kalanya isi rumusan yang terkandung dalam akad standar sama sekali tidak dipahami dan dimengerti sepenuhnya oleh

pihak penandatanganan. Seakan-akan pihak penandatanganan berada dalam keadaan harus terpaksa menerima segala hal dan syarat yang disodorkan oleh pihak yang membuat akad standar.

Tak dapat dipungkiri terdapat kelemahan dalam perjanjian akad standar. Adanya kekuasaan dan kedudukan salah satu pihak untuk menentukan lebih dulu secara sepihak isi dan syarat-syarat perjanjian. Kedudukan dan kekuasaannya itu biasanya berada pada pihak yang lebih kuat kedudukannya. Dalam hal ini pihak penyedia formulir akad (pengusaha, penyedia jasa) berhadapan dengan pengguna jasa, nasabah, atau konsumen. Sedang pada posisi lain pihak yang relative lebih lemah kedudukannya tidak diikut sertakan dalam pembuatan dan perumusan isi perjanjian. Kepadaanya hanya diminta untuk menyetujui atau tidak menyetujui: *Take it or leave it!* Jika setuju silahkan menandatangani dan apabila tidak setuju jangan ditandatangani. Namun karena pihak yang lemah sangat membutuhkan, mau tidak mau ia terpaksa menandatangani akad standar, meskipun hal itu dilakukan dalam tekanan keadaan terpaksa yang terselubung.

Walaupun begitu, harus diakui pula bahwa akad standar sudah menjadi kebutuhan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat. Dalam perkembangan pembangunan perekonomian sekarang ini, dihubungkan dengan laju perkembangan globalisasi usaha perdagangan dan alih teknologi, telah membawa dampak perkembangan akad standar dalam penghimpunan dana, pembiayaan konsumen, dan sebagainya. Dalam rangka mencegah perkosaan hukum yang keterlaluan yang mungkin timbul dari perjanjian akad standar harus dirumuskan dalam klausula yang sifatnya moderasi yang menerapkan asas-asas:

1. Asas-asas syariah yang telah ditetapkan melalui fatwa DSN
2. Asas-asas perlindungan konsumen yang diatur dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999
3. Asas-asas jasa keuangan syariah yang diatur dalam UU UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

4. Asas-asas pembuatan perjanjian menurut undang-undang, kebiasaan, dan kesusilaan.
5. Asas *contra proferentem* dalam putusan jurisprudensi (jika diberlakukan). Asas ini diterapkan dalam hal ada keragu-raguan akan isi dan penafsiran syarat-syarat perjanjian yang mana harus ditafsirkan atas “kerugian” orang yang minta diperjanjikan sesuatu hal dan untuk keuntungan pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu.

B. Format Akad Standar

Naskah akad yang sudah dirumuskan sebagaimana di atas selanjutnya dirumuskan menjadi kontrak standar atau akad standar. Yaitu bentuk perjanjian tertulis yang memuat pasal-pasal klausula berisi persyaratan-persyaratan umum yang disepakati (*algemene voorwaarden van standard contracten*). Untuk menghindari berbagai hambatan dalam pelaksanaan penandatanganan perjanjian, sebaiknya klausula memuat syarat-syarat yang dirumuskan secara rinci, dalam bentuk:

1. Rinci sekali secara menyeluruh, atau
2. Terinci mengenai pokok-pokoknya saja.

Akad yang terinci jauh lebih menguntungkan dan memudahkan. Apabila klausula perjanjian dirumuskan secara rinci, para pihak mudah memantau dan menentukan apakah sesuatu keadaan atau tindakan yang dilaksanakan salah satu pihak, termasuk atau tidak ke dalam kerangka perjanjian.

Sementara akad disebut memuat klausula yang terinci sekali atau mendetail apabila rumusannya mencantumkan semua aspek perjanjian. unsur *esensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *aksidentalialia* semuanya dirinci satu persatu dalam perjanjian. Pada satu sisi idealnya perjanjian mencantumkan secara detail unsure-unsur itu akan tetapi di sisi lain rincian yang sangat limitif atas semua unsure perjanjian bukanlah tugas

yang mudah. Bahkan klausula yang terlampau rinci dan luas adakalanya menghambat kegiatan dan dinamika para pihak melaksanakan perjanjian, sehingga timbul sikap kaku dan terlampau hati-hati karena takut terjebak kepada salah satu syarat yang disebut dalam klausula akad standar.

Kemungkinan disebabkan alasan itu dan supaya berdaya guna rincial klausul dalam akad standar syariah harus menerapkan “akad moderasi”. Akta standar yang sifatnya moderasi hanya merumuskan lingkup perjanjian yang pokok-pokok saja. Rincian klausula hanya seperlunya didasarkan kaitannya dengan ruang lingkup perjanjian pokok. Selain itu yang terpenting dalam klausula akad standar adalah mengikuti prinsip-prinsip syariah dan klausula baku yang ditentukan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pasal 1 ayat (10) UU Perlindungan Konsumen mendefinisikan Klausula baku ialah setiap aturan ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Di dalam undang-undang tersebut, Pasal 18 ayat (1) ditetapkan bahwa Klausula Baku yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian dilarang bagi pelaku usaha, apabila dalam pencantumannya mengandung unsur-unsur atau pernyataan sebagai berikut:

1. Pengalihan tanggungjawab dari pelaku usaha kepada konsumen;
2. Pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. Pelaku usaha berhak menolak penyerahan uang yang dibayarkan atas barang atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
4. Pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli secara angsuran;

5. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen;
6. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
7. Tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan atau lanjutan dan / atau perubahan lanjutan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
8. Konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

Dalam perumusan akad standar syariah yang sifatnya moderasi rincian klausula pada umumnya di buat berupa pasal-pasal sebagaimana berikut ini:

Pencantuman Nama Akad

Contoh:

AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH

- Pencantuman Nomor Akad

Contoh:

Nomor:/...../...../2020

- Pencantuman ayat Basmalah

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

- Pencantuman ayat al-Qur'an tentang Akad

Contoh:

“Hai orang-orang yang beriman, sempurnakanlah segala janji.....”

(Surat Al-Maaidah 5 : 1)

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu” (Surat an-Nisaa’ 4 : 29)

“Tidak ada dosa (halangan) bagi kamu untuk mencari karunia Tuhanmu” (Surat al-Baqarah 2 : 198)

➤ Penjelasan waktu akad

Contoh:

AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari.....tanggal, bulan....., tahunPukul Wib

➤ Penjelasan para pihak yang membuat akad

Contoh:

oleh dan antara pihak-pihak:

1. PT BANK SYARIAH ABC, di yang dalam hal ini diwakili oleh Selanjutnya disebut “BANK”.
2.

.....

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama, selanjutnya disebut “MUDHARIB” atau “NASABAH”.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, dalam rangka menjalankan dan memperluas kegiatan usahanya, NASABAH memerlukan sejumlah dana, dan untuk memenuhi hal tersebut NASABAH telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk menyediakan

Pembiayaannya, yang dari pendapatan/keuntungan usaha itu kelak akan dibagi di antara NASABAH dan BANK berdasarkan prinsip bagi hasil (*syirkah*)

- Bahwa, terhadap permohonan NASABAH tersebut BANK telah menyatakan persetujuannya, baik terhadap kegiatan usaha yang akan dijalankan NASABAH maupun terhadap pembagian pendapatan/keuntungan berdasarkan prinsip bagi hasilnya (*Syirkah*)

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan Mudharabah (selanjutnya disebut “Akad”) dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

➤ *Pasal yang menjelaskan Pengertian istilah-istilah kunci di dalam akad*

Menumuskan pengertian istilah-istilah kunci dalam akad harus dilakukan secara cermat dan tepat sesuai materi pokok perjanjian yang diinginkan para pihak. Cara menuliskan istilah yang didefinisikan dapat dilakukan dengan cara: Huruf awal istilah ditulis menggunakan Kapital atau istilah yang digunakan dipertebal atau semua huruf ditulis kapital

Contoh:

1. Mudharabah adalah Akad antara pihak pemilik modal (shahibul maal) dengan pengelola (*mudharib*) untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan.
2. **Pembiayaan** adalah : Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK untuk digunakan sebagai modal bagi NASABAH dalam menjalankan dan memperluas usahanya, sesuai dengan permohonan yang diajukannya kepada BANK.
3. **BANK** adalah Bank Syariah ABCD

➤ *Pasal yang mengatur jumlah, jenis, dan penggunaan pembiayaan*

Jumlah yang dimaksud adalah jumlah pembiayaan maksimum yang tercantum di dalam akad atau plafond yang dapat ditarik nasabah, mengacu Pasal 37 UU Perbankan Syariah.

Jenis yang dimaksud mata uang yang digunakan untuk pembiayaan sesuai akad. Penggunaan pembiayaan merupakan tujuan pembiayaan yang diajukan nasabah dan disepakati pihak bank.

Contoh:

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH sampai sejumlah Rp. untuk

➤ *Pasal yang mengatur jangka waktu*

Jangka waktu merupakan lama masa pelaksanaan perjanjian antara bank dengan nasabah.

Contoh:

Pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini berlangsung untuk jangka waktu (.....) bulan terhitung sejak tanggal Akad ini ditandatangani, serta berakhir pada tanggal bulan Tahun ...

➤ *Pasal yang mengatur syarat-syarat penarikan pembiayaan*

Syarat ini disebut *precondition* artinya suatu syarat yang umumnya diminta bank sebelum pembiayaan dicairkan atau direalisasikan.

Contoh:

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi

- Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja Bank dari saat pembayaran harus dilakukan.
- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
 - Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan.
 - Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
 - Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.

➤ *Pasal yang mengatur tentang kesepakatan bagi hasil*

Hail ini terutama dalam akad pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*, yakni pada saat antara *Shahibul Maal* atau penyedia jasa keuangan dengan pengelola atau nasabah terlebih dulu bersepakat sebelum akad tentang jumlah *nisbah* (bagi hasil).

Selain mengatur pembagian bagi hasil pasal ini juga mengatur penanggunggan kerugian yang disepakati kedua belah pihak sebelum pembuatan akad.

Contoh:

NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah dari masing-masing pihak adalah :

..... % (.....persen) dari pendapatan/keuntungan untuk NASABAH;

..... % (.....persen) dari pendapatan/keuntungan untuk
BANK

- NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Bagi Hasil (*Syirkah*) akan dilakukan pada tiap-tiap
- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran dan/atau kelalaian NASABAH
- BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan berdasarkan Akad ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari ke bulan berikutnya.
- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh NASABAH, selambat-lambatnya pada hari ke sesudah BANK menerima perhitungan usaha tersebut yang disertai data dan bukti-bukti lengkap dari NASABAH.

➤ *Pasal yang mengatur tentang pengembalian kembali atau pelunasan pembiayaan*

Pengembalian kembali merupakan batas waktu dan tata cara bagi nasabah untuk melunasi atau mengembalikan fasilitas pembiayaan berikut nisbah dan/atau ujah, serta denda. Jika jangka waktu berakhir atau jatuh tempo dan nasabah belum mengembalikan seluruh fasilitas

pembiayaan yang diterimanya maka nasabah dianggap melakukan wanprestasi atau cidera janji atau *default*.

Contoh:

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sampai lunas sesuai dengan Nisbah, menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan pada lampiran yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini.

Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas pembiayaan yang diberikan oleh BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.

- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.
- Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi pembiayaan yang diberikan oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Akad ini.

➤ *Pasal yang mengatur tentang biaya, potongan, dan pajak yang timbul akibat akad*

Pasal ini pada dasarnya merupakan unsur *naturalia* dalam semua perjanjian. Jika tidak diatur dalam akad maka sewaktu-waktu terjadi masalah “kekosongan” ini mengikuti perundang-undang yang berlaku. Biaya, potongan, dan pajak merupakan pengeluaran yang diakibatkan secara tidak langsung dari proses terjadinya akad, semisal biaya pembuatan akta notaris, biaya administrasi transfer uang melalui bank lain, dan sebagainya. Adakalanya menjadi tanggungan bersama dan ada kalanya menjadi tanggungan masing-masing pihak sesuai undang-undang yang berlaku.

Contoh:

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan NASABAH sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

➤ *Pasal yang mengatur tentang jaminan pembiayaan*

Keberadaan pasal ini mengacu Pasal 23 UU Perbankan Syariah. Hampir semua bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah selalu meminta adanya jaminan dalam bentuk benda tertentu. Jaminan yang berasal dari nasabah harus disebutkan dalam pasal perjanjian yang nantinya diikuti pengikatan jaminan dengan akta tersendiri. Apabila jaminan itu tidak dilakukan dalam akad tersendiri maka jaminan itu tidak dianggap sebagai jaminan khusus.

Contoh:

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :

➤ *Pasal yang mengatur tentang hal-hal yang harus dilakukan oleh nasabah*

Ketentuan-ketentuan yang mengatur hal-hal yang harus dilakukan nasabah disebut *affirmative covenant* yakni persyaratan nasabah harus melakukan atau melaksanakan sesuatu untuk kepentingan penyedia jasa keuangan yang telah melakukan pembiayaan.

Contoh :

Sehubungan dengan penyediaan pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk :

- mengembalikan seluruh jumlah pokok Pembiayaan berikut bagian dari pendapatan/keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Lampiran yang diletakkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- memberitahukan secara tertulis kepada BANK dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.
- melakukan pembayaran atas semua tagihan dari Pihak Ketiga dan setiap penerimaan tagihan dari Pihak Ketiga

disalurkan melalui rekening NASABAH di BANK. membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan Akad ini.

- mengelola dan menyelenggarakan pembukuan Pembiayaan secara jujur dan benar dengan iktikad baik dalam pembukuan tersendiri.
- menyerahkan kepada BANK perhitungan usahanya secara bulanan yang difasilitasi pembiayaannya berdasarkan Akad ini, selambatnya tanggal bulan berikutnya. menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.

➤ *Pasal yang mengatur pembatasan terhadap tindakan*

Dalam setiap perjanjian biasanya dimasukkan pasal ini walaupun pada dasarnya pengaturan pasal ini dalam akad menjadi unsur aksidentalial atau syarat yang tidak harus ada dalam suatu perjanjian.. Dalam pasal ini nasabah tidak boleh melakukan tindakan-tindakan tanpa persetujuan tertulis dari bank penyedia jasa pembiayaan. Pembatasan terhadap tindakan nasabah ini disebut dengan *negative covenant*.

Contoh:

Tanpa persetujuan BANK, sebagaimana telah disepakati di dalam Akad ini, NASABAH dilarang melakukan hal-hal yang meliputi:

- Menjaminkan kembali harta kekayaan NASABAH yang telah diserahkan kepada BANK sebagai jaminan;
- Merubah susunan Direksi dan Komisaris;
- Menjual saham sebagian atau keseluruhan

➤ *Pasal yang mengatur tentang Pernyataan dan Jaminan*

Pernyataan (*representation*) merupakan penegasan nasabah mengenai kebenaran apa yang dikemukakan dalam perjanjian dan menjamin (*warranties*) kebenaran yang dinyatakannya itu.

Contoh:

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya, menjamin dan karenanya mengikatkan diri kepada BANK, bahwa :

- NASABAH adalah Perorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia;
- pada saat ditandatanganinya Akad ini, NASABAH tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase, berutang kepada pihak lain, diselidik atau dituntut oleh pihak yang berwajib baik pada saat ini atau pun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi asset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH;
- NASABAH memiliki semua perijinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya;
- orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak mana pun.

➤ *Pasal yang mengatur tentang cidera janji*

Cidera janji (*wanprestasi*) terjadi apabila nasabah tidak melaksanakan prestasi yang telah ditentukan atau disyaratkan perjanjian. Dalam akad harus diatur dan ditegaskan kapan dan

pelanggaran-pelanggaran apa saja yang mengakibatkan nasabah dapat dianggap melakukan cidera janji.

Contoh :

BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK sesuai kesepakatan dalam akad ini;
- dokumen, surat-surat bukti kepemilikan atau hak lainnya atau barang-barang yang dijadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan ternyata palsu atau tidak benar isinya;
- sebahagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH disita oleh pengadilan atau pihak yang berwajib;
- NASABAH berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh di bawah pengampuan, dalam keadaan insolvensi, dinyatakan pailit, atau dilikuidasi.

➤ *Pasal yang mengatur Asuransi Barang Jaminan*

Pasal ini termasuk unsur *Naturalia* yaitu berupa syarat yang diatur dalam undang-undang yang dapat dimasukkan dalam perjanjian yang dibuat para pihak, apabila barang-barang jaminan perlu diasuransikan. Dalam UU Perbankan Syariah lembaga BUS/UUS/BPRS dilarang

melakukan kegiatan usaha peransuriansian akan tetapi diperbolehkan menjadi agen pemasaran produk perasuransian.

Contoh:

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan atas Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (bankers claus)

➤ *Pasal yang mengatur Keadaan Memaksa (Force Majeure)*

Dalam membuat perjanjian ketentuan *Force Majeure* atau Keadaan Kahar sering dicantumkan dalam salah satu pasal perjanjian. Yaitu suatu keadaan atau kondisi di luar kemampuan para pihak yang mengakibatkan para pihak maupun salah satu benar-benar tidak dapat melaksanakan isi perjanjian, seperti karena terjadi bencana alam, kekacauan, dan sebagainya.

Contoh:

1. Setiap kelalaian atau kegagalan para pihak dalam melaksanakan kewajiban dan hak berdasarkan akad ini tidak dianggap sebagai suatu kelalaian atau cidera janji jika kelalaian atau kegagalan tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa.
2. Nasabah yang mengalami Keadaan Memaksa wajib memberitahukan secara tertulis kepada BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sejak terjadinya Keadaan Memaksa.

➤ *Pasal yang mengatur tentang Addendum dan restrukturisasi pembiayaan*

Dalam akad yang masih atau sedang berjalan adakanya Bank dan Nasabah atau atas inisiatif Nasabah saja menghendaki perubahan syarat dan ketentuan dalam perjanjian. Seperti nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran atau nasabah memiliki prospek usaha yang

baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Pasal ini disusun dengan memperhatikan Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Addendum yang dibuat dapat berbentuk: (a) Lampiran atau tambahan yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari akad awal. Hal ini terjadi apabila perubahan tidak banyak dan hanya merubah sebagian kecil isi perjanjian; (b) Merubah seluruh akad baku yang awal apabila perubahan menyangkut keseluruhan atau sebagian besar isi perjanjian.

Pasal yang mengatur addendum dalam akad awal dibunyikan sebagaimana contoh berikut.

Contoh:

- (1) Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- (2) Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

➤ *Pasal yang mengatur cara penyelesaian sengketa*

Untuk mengantisipasi terjadinya sengketa atau perselisihan berkaitan dengan pelaksanaan akad, harus ada pasal yang menetapkan bagaimana caranya penyelesaian sengketa tersebut. Pada azasnya suatu perselisihan atau sengketa seputar keuangan syariah yang tidak diselesaikan secara damai berdasarkan Pasal 55 UU Perbankan Syariah harus dilakukan oleh pengadilan agama.

Contoh:

- (1) Semua sengketa yang timbul dari Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan melalui dan menurut peraturan prosedur Peradilan Agama

- (2) Terhadap akad ini dan pelaksanaannya pada pihak lain yang menundukkan diri pada syariat Islam dan hukum positif yang berlaku dalam Negara Republik Indonesia

➤ *Pasal tentang pemberitahuan dan komunikasi*

Pasal ini perlu diatur dalam akad dengan tujuan: (a) memudahkan para pihak berkomunikasi terutama dalam melaksanakan perjanjian tersebut; (b) Dengan diaturnya cara pemberitahuan dalam akad tersebut maka secara yuridis mekanisme pemberitahuan menjadi mengikat para pihak.

Contoh

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

NASABAH :
A l a m a t :
B A N K : PT BANK SYARIAH ABC
A l a m a t :

➤ *Pasal Penutup*

Pada pasal ini para pihak dapat menentukan pilihan domisili hukum untuk tujuan menentukan tempat penyelesaian sengketa (jika diperlukan untuk mempertegas pasal yang mengatur cara penyelesaian sengketa). Hal yang utama dijelaskan dalam pasal penutup ialah menentukan tempat dan tanggal akad ditandatangani dan kapan perjanjian itu berlaku.

Contoh:

- (1) Demikianlah perjanjian ini dibuat dan ditandatangani di pada hari dan tanggal tersebut pada awal akta ini
- | | |
|---------------|-------------|
| PIHAK PERTAMA | PIHAK KEDUA |
| Ttd | Ttd |

Saksi-saksi:

----- Ttd

----- Ttd

- (2) Demikianlah perjanjian ini mulai berlaku sejak hari dan tanggal ditandatanganinya para pihak

PIHAK PERTAMA PIHAK KEDUA

Ttd Ttd

Saksi-saksi:

----- Ttd

----- Ttd

- (3) Demikianlah Akta ini dibuat dan dilangsungkan di pada hari, tanggal, serta pada jam seperti disebutkan pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh

1	Lahir di pada
	Tanggal/ /.....	Ttd
	Dan	
2	Lahir di pada
	Tanggal/ /.....	Ttd

Keduanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi

Segera setelah akta ini dibaca oleh para penghadap di hadapan saya, notaries dan saksi-saksi maka akta ini ditandatangani oleh penghadap, Tuan dan Tuan, saksi-saksi, dan saya, Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Adams, Kenneth A. 2004. *A Manual Style for Contract Drafting*, USA: ABA Section of Business Law.
- Al-Amin, Hasan Abdullah, t.t., *Sharia Ruling (Hukum) on Contemporary Banking Transaction with Interest*, Islamic Research and Training Institute.
- Al-Imrani, Abdullah b. Muhammad & Muhammad b. Ibrahim al-Sahibani (2013), *Al-Tashkik fi al-Aswaq al-Maliyyah al-Islamiyyah: Halab Shukuk al-Ijarah*, Saudi Arabia: Barnamaj Karasi al-Bahts.
- Anwar, Syamsul. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Billah, Mohd Ma'sum. 2010. *Applied Islamic Asset Management*, Malaysia: Sweet & Maxwell Asia.
- Burhanuddin, S .2009. *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Firdaus, Muhammad dkk. 2005. *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Jakarta: Renaisan.
- Fokus Media. 2011. *Kitab Undang-undang Ekonomi Syariah*, Bandung: Penerbit Fokusmedia.
- Hamdan, Abd al-Mutallib Abd al-Razzaq. 2007. *Uqud al-Muamalat al-Maliyyah wa Tathbiquba al-Mu'ashirah fi al-Fiqh al-Islam*, Beirut: Dar al-Fikr al-Jami'i.
- Harahap, M. Yahya. 2006. *Arbitrase*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Anwar, t.t., *The Philosophy of Islamic Law of Transaction*, Jakarta: Muamalat Institute.
- Ishom, Muhammad. 2018. *Legal Drafting*, Malang: Intrans Publishing.
- Moechtar, Oemar. 2017. *Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Mujahidin, Ahmad. 2010. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Mulyoto. 2012. *Teknik Cara Membuat Perjanjian dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media.

- Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Onagun, Abd al-Salam Ismail. 2005. *Abkam al-Syuruth al-Mustabdisah fi Uquq al-Mu'amalat al-Maliyyah*: Dirasah Ta'shiliyyah, Malaysia: International Islamic University Malaysia.
- Payne, Sue. 2011. *Basic Contract Drafting Assignment: A Narrative Approach*, New York: Walters Kluwer Law & Business.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. 2009. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Salim & Muhaimin. 2018. *Teknik Pembuatan Akta Pembiayaan Syariah*, Depok: PT Rajawali Press.
- Santoso, Ourip. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Sula, Muhammad Syakir. 2004. *Asuransi Syariah: Konsep, Sistem, dan Operasional*, Jakarta: Gema Insani Press.
- Sutarno. 2004. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta.
- Usman, Rachmadi. 2002. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Islam*, Bandung Aditya Bhakti.
- Vogel, Frank E & Ammel L Hayyes, *Islamic law and Finance: Religion, Risk, and Return*, Netherland: Kluwer Law Institute.
- Widjaatmadja, Dhody Ananta Rivandi dan Cucu Solihah. 2019. *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat dan Prinsip Syariah*, Malang: Intelegensia Media.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1

AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH

Nomor: .

BISMILAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

“Hai orang-orang yang beriman, sempurnakanlah segala janji.....”

(Surat Al-Maaidah 5: 1)

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu” (Surat an-Nisaa’ 4: 29)

“Tidak ada dosa (halangan) bagi kamu untuk mencari karunia Tuhanmu”

(Surat al-Baqarah 2: 198)

AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari

tanggal, bulan....., tahun

Pukul Wib

oleh dan antara pihak-pihak:

1. PT BANK SYARIAH ABC, di yang dalam hal ini diwakili oleh Selanjutnya disebut “BANK”.
2.
.....

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama,

selanjutnya disebut “MUDHARIB” atau “NASABAH”.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, dalam rangka menjalankan dan memperluas kegiatan usahanya, NASABAH memerlukan sejumlah dana, dan untuk memenuhi hal

tersebut NASABAH telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk menyediakan Pembiayaannya, yang dari pendapatan/keuntungan usaha itu kelak akan dibagi di antara NASABAH dan BANK berdasarkan prinsip bagi hasil (*Syirkah*)

- Bahwa, terhadap permohonan NASABAH tersebut BANK telah menyatakan persetujuannya, baik terhadap kegiatan usaha yang akan dijalankan NASABAH maupun terhadap pembagian pendapatan/keuntungan berdasarkan prinsip bagi hasilnya (*Syirkah*)

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan Mudharabah (selanjutnya disebut “Akad”) dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

DEFINISI

1. Mudharabah: Akad antara pihak pemilik modal (shahibul maal) dengan pengelola (mudharib) untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan.
2. Syari’ah adalah: Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur’an dan ar-Ra’yu dan mengatur segala hal yang mencakup bidang ‘ibadah mahdhah dan ‘ibadah muamalah.
3. Pembiayaan adalah: Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK untuk digunakan sebagai modal bagi NASABAH dalam menjalankan dan memperluas usahanya, sesuai dengan permohonan yang diajukannya kepada BANK.
4. Bagi hasil atau Syirkah adalah: Pembagian atas pendapatan/keuntungan antara NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dengan BANK.
5. Nisbah adalah: Bagian dari hasil pendapatan/ keuntungan yang menjadi hak NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dengan BANK.
6. Dokumen Jaminan adalah: Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
7. Jangka Waktu Akad adalah: Masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 3 Akad ini.
8. Hari Kerja Bank adalah: Hari Kerja Bank Indonesia

9. Pendapatan adalah: Seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan oleh NASABAH dengan menggunakan modal yang disediakan oleh BANK sesuai dengan Akad ini.
10. Keuntungan adalah: Pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 Pasal 1 Akad ini dikurangi biaya-biaya sebelum dipotong pajak.
11. Pembukuan Pembiayaan adalah: Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
12. Cedera Janji adalah: Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini.

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH sampai sejumlah Rp.

(.....) secara sekaligus atau bertahap sesuai dengan permintaan NASABAH yang semata-mata akan dipergunakan untuk

sesuai dengan Rencana kerja yang disiapkan oleh NASABAH yang disetujui BANK, yang dilampirkan pada dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini.

Pasal 3

JANGKA WAKTU

Pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini berlangsung untuk jangka waktu (.....) bulan dihitung sejak tanggal Akad ini ditandatangani, serta berakhir pada tanggal bulan Tahun ...

Pasal 4

PENARIKAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK

berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja Bank dari saat pencairan harus dilaksanakan.
- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Pasal 5

KESEPAKATAN BAGI HASIL

- NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah dari masing-masing pihak adalah:
..... % (.....persen) dari pendapatan/keuntungan untuk NASABAH;
..... % (.....persen) dari pendapatan/keuntungan untuk BANK
- NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Bagi Hasil (*Syirkah*) akan dilakukan pada tiap-tiap
- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran dan/atau kelalaian NASABAH sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11, dan/atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH atas syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Akad ini.

- BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan berdasarkan Akad ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari ke bulan berikutnya.
- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh NASABAH, selambat-lambatnya pada hari ke sesudah BANK menerima perhitungan usaha tersebut yang disertai data dan bukti-bukti lengkap dari NASABAH.
- Apabila sampai hari ke, BANK tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada NASABAH, maka BANK dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh NASABAH.
- NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa BANK hanya akan menanggung segala kerugian, maksimum sebesar pembiayaan yang diberikan kepada NASABAH tersebut pada Pasal 2.

Pasal 6

PEMBAYARAN KEMBALI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sampai lunas sesuai dengan Nisbah sebagaimana ditetapkan pada Pasal 5 Akad ini, menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan pada lampiran yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini.

Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas pembiayaan yang diberikan oleh BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.

- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet

rekening NASABAH guna membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.

- Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi pembiayaan yang diberikan oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Akad ini.

Pasal 7

BIAYA, POTONGAN, DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan NASABAH sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 8

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa:

Pasal 9

KEWAJIBAN NASABAH

Sehubungan dengan penyediaan pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:

- mengembalikan seluruh jumlah pokok Pembiayaan berikut bagian dari pendapatan/keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Lampiran yang diletakkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- memberitahukan secara tertulis kepada BANK dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.
- melakukan pembayaran atas semua tagihan dari Pihak Ketiga dan setiap penerimaan tagihan dari Pihak Ketiga disalurkan melalui rekening NASABAH di BANK. membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan Akad ini.
- mengelola dan menyelenggarakan pembukuan Pembiayaan secara jujur dan benar dengan iktikad baik dalam pembukuan tersendiri.
- menyerahkan kepada BANK perhitungan usahanya secara bulanan yang difasilitasi pembiayaannya berdasarkan Akad ini, selambatnya tanggal bulan berikutnya. menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.
- menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan, atau tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip Syari'ah.

Pasal 10

PERNYATAAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya, menjamin dan karenanya mengikatkan diri kepada BANK, bahwa:

- NASABAH adalah Perorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia;
- pada saat ditandatangani Akad ini, NASABAH tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase, berutang kepada pihak lain, diselidik atau dituntut oleh pihak yang berwajib baik pada saat ini atau pun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi asset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH;

- NASABAH memiliki semua perijinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya;
- orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwewenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak mana pun;
- NASABAH mengizinkan Bank pada saat ini dan untuk masa-masa selama berlangsungnya Akad, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lainnya yang berkaitan dengan usaha NASABAH, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan Akad ini, baik langsung maupun tidak langsung.

Pasal 11

CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 3 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam Pasal 5 dan/atau Pasal 3 Akad ini;
- dokumen, surat-surat bukti kepemilikan atau hak lainnya atau barang-barang yang dijadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada Pasal 10 Akad ini ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau NASABAH melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam Pasal 9 dan/atau Pasal 12 Akad ini;
- sebahagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH disita oleh pengadilan atau pihak yang berwajib;
- NASABAH berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh di bawah pengampuan, dalam keadaan insolvensi, dinyatakan pailit, atau dilikuidasi;

Pasal 12

PELANGGARAN

NASABAH dianggap telah melanggar syarat-syarat Akad ini bila terbukti NASABAH melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut:

- menggunakan pembiayaan yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK;
- melakukan pengalihan usahanya dengan cara apa pun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain.
- menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan oleh BANK;
- melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh pengadilan;
- lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain;
- menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Akad ini.

Pasal 13

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Atas kesepakatan kedua pihak, BANK atau Kuasanya dapat untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang mendapat fasilitas pembiayaan dari BANK berdasarkan Akad ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada membuat photo copynya.

Pasal 14

ASURANSI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan atas Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*bankers clause*)

Pasal 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

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

Pasal 16

LAIN-LAIN

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pasal 17

PEMBERITAHUAN

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

NASABAH :

Ala m a t :

B A N K : PT BANK SYARIAH ABC

Al a m a t :

Pasal 18

PENUTUP

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Surat Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing

Lampiran 2

AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH

No.

BISMILAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

“Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Surat Al-Baqarah 2: 275)

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”

(Surat An-Nisaa’4: 29)

AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari

tanggal,bulan, tahun....

PukulWib

oleh dan antara pihak-pihak:

- 1. PT BANK SYARIAH ABC, di..... yang dalam hal ini diwakili oleh

Selanjutnya disebut “BANK”.

- 2.
.....
.....
.....

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama

selanjutnya disebut “NASABAH”.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- 1. Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.

2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syari'ah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.
 - Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan sepersetujuan dan sepengetahuan BANK.
 - NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berutang kepada BANK.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan al-Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

DEFINISI

1. Murabahah: Akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
2. Syari'ah adalah: Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdhah dan 'ibadah muamalah.
3. Barang adalah: Barang yang diharamkan berdasar Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
4. Pemasok adalah: Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidak-tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK.
5. Pembiayaan adalah: Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang

digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK

6. Harga beli adalah: Sejumlah uang yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membeli barang dari Pemasok atas permintaan NASABAH yang disetujui BANK berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, maksimum sebesar pembiayaan.
7. Margin Keuntungan adalah: Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
8. Surat Pengakuan Utang adalah: Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai Utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Pengakuan Utang tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.
9. Dokumen Jaminan adalah: Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
10. Jangka Waktu Akad adalah: Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini.
11. Hari Kerja Bank adalah: Hari Kerja Bank Indonesia
12. Pembukuan Pembiayaan adalah: Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
13. Cedera Janji adalah: Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas

Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli barang, dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sebagai berikut:

- Harga Beli/Jumlah Utang Pokok
- Margin Keuntungan Rp.
- Jumlah/Besarnya Utang Rp.
- Terbilang (.....)

Pasal 3

PENARIKAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja Bank dari saat pembayaran harus dilakukan.
- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan.
- Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH wajib menyerahkan “Surat Sanggup” untuk membayar kepada BANK.

Pasal 4

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada BANK sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu(.....)bulan terhitung dari tanggal Akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan “jadwal angsuran” yang ditetapkan dalam “Surat Sanggup” untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo.
- Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan Margin Keuntungan BANK.
- Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali Pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi pada BANK sebesar Rp..... (.....) untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

Pasal 5

TEMPAT PEMBAYARAN

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi utang NASABAH.

Pasal 6

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 7

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa:

-
-
-
-
-
-

Pasal 8

CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 4 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK;
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 palsu, tidak sah, atau tidak benar;
- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini;
- Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;
- NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;
- NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;
- Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

Pasal 9

AKIBAT CEDERA JANJI

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

barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.

- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui peledangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

Pasal 10

PENGAKUAN DAN JAMINAN

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

- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan usahanya.
- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
- NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap NASABAH.

- NASABAH menjamin, bahwa terhadap setiap pembelian barang dari Pihak Ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar utang atau sisa utang kepada BANK belum lunas.

Pasal 11

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berjalannya Akad ini, NASABAH, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau perorangan lain;
- menjual baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha NASABAH;
- membuat utang lain kepada Pihak Ketiga;
- mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris, dan/atau Direksi perusahaan NASABAH;
- melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH;
- memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain;
- mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

Pasal 12

RISIKO

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan,

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

Pasal 13

ASURANSI

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*bankers claus*)

Pasal 14

PENGAWASAN

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/ pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil BANK tersebut diberi hak untuk memuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

Pasal 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.

- Putusan BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) bersifat final dan mengikat.

Pasal 16

LAIN-LAIN

Pasal 17

PEMBERITAHUAN

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

N A S A B A H :

A l a m a t :

B A N K : **PT BANK SYARIAH ABC**

A l a m a t :

Pasal 18

PENUTUP

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Surat Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

Lampiran 3

AKAD PEMBIAYAAN al-SALAM

(untuk Produsen)

No.

BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIM

"Dan ALLAH swt telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". (Surat al-Baqarah 2: 275).

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu ". (Surat an-Nisaa 4: 29)

AKAD PEMBIAYAAN al-SALAM ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari

tanggal bulan tahun

Pukul Wib

oleh dan antara pihak-pihak:

1. PT BANK SYARIAH ABC, di..... yang dalam hal ini diwakili oleh

Selanjutnya disebut "BANK";

2.
.....

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama.....

selanjutnya disebut "NASABAH";

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk memproduksi komoditi atau barang tertentu (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan BANK menyetujui untuk menyediakan fasilitas pembiayaan tersebut. Selanjutnya, NASABAH dan BANK sepakat untuk melakukan jual beli atas komoditi atau barang yang diproduksi oleh NASABAH dengan harga dan syarat-syarat yang disepakati kedua belah pihak, sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.

- Bahwa, berdasar ketentuan Syari'ah, pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan berikut:
- BANK membiayai NASABAH dalam memproduksi komoditi atau barang tertentu, dan selanjutnya BANK dan NASABAH sepakat untuk menjual komoditi atau barang tersebut kepada pihak ketiga dengan harga dan syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dan ditetapkan di dalam Akad ini ;
- Penyerahan komoditi atau barang tersebut pada kemudian hari kepada pihak ketiga dilakukan secara langsung oleh NASABAH atas sepengetahuan dan persetujuan BANK.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam "**Akad Pembiayaan al-Salam**" (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

DEFINISI

1. Salam: Akad jual beli barang pesanan (muslam fiih) antara pembeli (muslam) dengan penjual (muslam ilaih). Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati diawal akad dan pembayaran dilakukan dimuka secara penuh.
2. Syari'ah adalah: Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an yang mengatur segala hal yang mencakup ibadah mahdhah dab ibadah muamalah.
3. Obyek Pembiayaan Adalah: Komoditi atau barang tertentu.
4. Komoditi : Barang yang dihalalkan berdasar Syari'ah baik materi maupun proses produksinya, yang diproduksi NASABAH dengan pendanaan sebagian atau seluruhnya berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
5. Pihak Ketiga Adalah: Pihak yang ditunjuk atau setidak-tidak disetujui oleh BANK untuk membeli hasil produksi komoditi atau barang tersebut, yang pengiriman dan/atau penyerahannya dilakukan oleh NASABAH atas nama BANK.
6. Pembiayaan adalah: Pagu atau plafon dana yang disediakan oleh BANK dan digunakan untuk membiayai produksi komoditi atau barang yang dilakukan oleh NASABAH.
7. Harga Jual adalah: Harga penjualan komoditi tau barang kepada pihak ketiga yang disepakati dan diatur di dalam Akad ini.

8. Surat Pengakuan Adalah: Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Pengakuan Utang tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.
9. Dokumen Jaminan Utang adalah: Segala macam dan bentuk surat-surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang-barang bergerak atau tidak bergerak yang dijadikan jaminan untuk menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH dengan tertib dan baik terhadap BANK berdasar Akad ini.
10. Jangka Waktu Akad Adalah: Masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 5 Akad ini.
11. Hari Kerja Bank adalah: Hari Kerja Bank Indonesia.
12. Pembukuan Pembiayaan Adalah: Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
12. Cedera Janji Adalah: Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 9 Akad ini yang menjadi alasan hukum bagi BANK dan karena itu BANK berhak menghentikan seluruh atau sebagian Pembiayaan, serta berhak menagih seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum jangka waktu Akad ini.

Pasal 2

KOMODITI, HARGA, PENGIRIMAN, DAN KEWENANGAN BANK

- Kedua belah pihak sepakat, dan berjanji serta saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa komoditi atau barang yang menjadi obyek Akad berupa:

Nama :

Jenis/Macam :

Ukuran :

M u t u :

J u m l a h :

- NASABAH dan BANK telah sepakat, dan dengan Akad ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa fasilitas Pembiayaan yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membiayai produksi komoditi atau barang tersebut sebesar Rp.

(..... rupiah)

Untuk jumlah :

Harga beli dari Nasabah :

(..... rupiah)

untuk tiap-tiap

- Harga jual komoditi dari BANK kepada pihak ketiga yang ditetapkan oleh BANK adalah Rp.

(.....
.....
rupiah)

loco/franco

..... untuk tiap-tiap..... tidak termasuk biaya-biaya dan ongkos-ongkos.

- Harga tersebut adalah harga pada saat Akad ini ditandatangani dan tidak akan berubah menjadi lebih tinggi/besar, kecuali bila perubahan itu disepakati secara tertulis oleh kedua belah pihak.

- BANK berwenang untuk mengirimkan, atau memerintahkan NASABAH untuk mengirimkan komoditi atau barang tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

- Alamat Tujuan Pengiriman:

atau tujuan lain yang ditetapkan oleh BANK.

- Biaya Pengiriman : ditanggung oleh NASABAH.

- Lain-lain :

Pasal 3

PENARIKAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian penggunaan dana untuk memproduksi komoditi atau barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
- Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja BANK dari saat penarikan harus dilakukan.
- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan.
- Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hal lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatannya.
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan Uangnya dan "Surat Sanggup untuk membayar kepada BANK", serta menyerahkannya kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas barang jaminan, dan garis miring atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Pasal 4

STATUS KEPEMILIKAN KOMODITI DAN RISIKO

- NASABAH berjanji dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk bertanggung jawab, dan karenanya menanggung segala risiko atas tercapainya jumlah dan mutu komoditi atau barang yang diproduksi sesuai dengan yang telah disepakati dan dinyatakan di dalam Akad ini.
- Seketika setelah NASABAH siap dengan komoditi atau barang yang

selesai diproduksinya, NASABAH segera memberitahukan kepada BANK, secara tertulis.

- NASABAH sepakat dan berjanji, serta dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama komoditi atau barang masih berada dalam kekuasaan NASABAH, NASABAH bertanggung jawab dan menanggung segala risiko atas komoditi atau barang dimaksud.

Pasal 5

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kepada BANK, seluruh hasil penjualan komoditi atau barang sesuai dengan yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, sebagaimana yang diatur dan ditetapkan pada Pasal 2 Akad ini, yaitu sejumlah Rp.
(..... Rupiah)
dalam jangka waktu (.....) bulan terhitung dari tanggal Akad ini ditandatangani, dengan cara sebagaimana dinyatakan dalam "Surat Sanggup" yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini, dan lunas pada saat jatuh tempo.
- Dalam hal jatuh tempo pembayaran jatuh bertepatan dengan bukan hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi kepada BANK sebesar Rp.
(..... rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran.
- Setiap pembayaran dan/atau angsuran dari NASABAH kepada BANK digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK, termasuk dan tidak terbatas pada biaya-biaya yang timbul karena Akad ini. Namun apabila terjadi kewajiban NASABAH untuk membayar biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya, maka pembayaran dan/atau angsuran akan lebih dahulu digunakan untuk membayar dan melunasi biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya tersebut.

Pasal 6

TEMPAT PEMBAYARAN

- Setiap pembayaran/pelunasan utang oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH dan BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi utang NASABAH.

Pasal 7

BIAYA, POTONGAN, DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- Dalam hal NASABAH cedera janji tidak melakukan pembayaran melunasi utangnya kepada BANK, sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/Kuasa untuk menagihnya, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan, dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.
- Setiap pembayaran/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 8

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran/pelunasan Pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminannya kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa:

-
-
-
-

Pasal 9

CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 5 Akad ini, BANK berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasar Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/ pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo "Surat Sanggup" yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK;
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 Akad ini palsu, tidak sah, atau tidak benar;
- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 12 Akad ini:
- Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;
- NASABAH mengajukan permohonan, atau dimohon pihak ketiga, atau dinyatakan pailit, ditaruh di bawah pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;
- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan

dinyatakan batal berdasarkan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;

- Apabila NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*), karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara satu tahun atau lebih.

Pasal 10

AKIBAT CEDERA JANJJI

- Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena sesuatu hal atau peristiwa yang tersebut dalam Pasal 9 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/ melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan di bawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut pasar ketika barang jaminan dijual;
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

Pasal 11

PENGAKUAN DAN JAMINAN

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

- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan usahanya.
- NASABAH menjamin, bahwa segel dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
- NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap NASABAH.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan jaminan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar utang atau sisa utang kepada BANK belum lunas.

Pasal 12

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama berlangsungnya Akad ini, NASABAH, kecuali mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- Melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau perorangan lain;
- Menjual baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang NASABAH kepada BANK, kecuali menjual komoditi atau barang yang menjadi kegiatan usaha NASABAH;
- Membuat utang lain kepada Pihak Ketiga;
- Mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan/atau Direksi perusahaan NASABAH;
- Melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH;

- Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

Pasal 13

ASURANSI

NASABAH berjanji, dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya, terhadap komoditi atau barang, serta barang-barang yang dijadikan jaminan untuk menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH kepada BANK berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*bankers claus*).

Pasal 14

PENYELESAIAN PERSELIHAN

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Perjanjian ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.
- Putusan BADAN ARBITRASE MUAMALAT (BAMUI) bersifat final dan mengikat.

Pasal 15

LAIN-LAIN

.....
.....
.....
.....

Pasal 16

PEMBERITAHUAN

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

BANK : PT BANK SYARIAH ABC

Alamat :

NASABAH :

Alamat :

Pasal 17

PENUTUP

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Surat Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermeterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing

Lampiran 4

AKAD PEMBIAYAAN al-SALAM

(Untuk Pembeli)

No.

BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

"Dan ALLAH swt telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". (Surat al-Baqarah 2: 275).

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu". (Surat an-Nisaa 4: 29).

AKAD PEMBIAYAAN al-SALAM ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari

Tanggal..... bulan tahun

Pukul Wib

oleh dan antara pihak-pihak:

1. PT BANK SYARIAH ABC, di yang dalam hal ini diwakili oleh.....

Selanjutnya disebut "BANK";

2.
.....

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama selanjutnya disebut "NASABAH";

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli dari Pemasok, komoditi atau barang tertentu (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), untuk kemudian menjualnya lagi kepada Pihak Ketiga, dan BANK menyetujui untuk menyediakan fasilitas pembiayaan untuk maksud tersebut.
- Bahwa, berdasarkan ketentuan Syariah, pembiayaan oleh BANK kepada

NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- BANK membiayai NASABAH untuk membeli dari Pemasok, komoditi atau barang tertentu, dan selanjutnya BANK dan NASABAH sepakat untuk menjual lagi komoditi atau barang tersebut kepada Pihak Ketiga dengan harga, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana yang telah diatur dan ditetapkan didalam Akad ini;
- Penerimaan komoditi atau barang tersebut dari Pemasok oleh NASABAH, dan pada kemudian hari penyerahannya dari NASABAH kepada Pihak Ketiga dilakukan secara langsung oleh NASABAH atas sepengetahuan dan persetujuan BANK.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam "**Akad Pembiayaan al-Salam**" (selanjutnya disebut "Perjanjian") dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

DEFINISI

1. Salam: Akad jual beli barang pesanan (muslam fiih) antara pembeli (muslam) dengan penjual (muslam ilaih). Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati diawal akad dan pembayaran dilakukan dimuka secara penuh.
2. Syari'ah adalah: Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an yang mengatur segala hal yang mencakup 'ibadah mahdhah dan ibadah muamalah.
3. Komoditi adalah: Barang yang dihalalkan berdasarkan Syari'ah baik materi maupun proses perolehannya, yang pendanaan untuk pembelianya, sebagian atau seluruhnya disediakan oleh BANK.
4. Pemasok adalah: Pihak yang menyediakan komoditi atau barang yang akan dibeli NASABAH, yang ditunjuk atau setidaknya disetujui oleh BANK.
5. Pihak Ketiga adalah: Pihak yang ditunjuk atau setidaknya disetujui oleh BANK untuk membeli komoditi atau barang yang dijual NASABAH atas nama BANK.
6. Pembiayaan adalah: Pagu atau plafon dana yang disediakan oleh BANK dan digunakan untuk membiayai pembelian komoditi atau barang yang dilakukan oleh NASABAH.
7. Harga Jual adalah: Harga penjualan komoditi atau barang kepada Pihak

Ketiga yang disepakati dan diatur dalam Akad ini.

8. Surat sanggup adalah: Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Sanggup tidak terbatas pada wesel, promes dan/atau instrumen lainnya.
9. Dokumen Jaminan adalah: Segala macam dan bentuk surat-surat bukti tentang kepemilikan atau hak hak lainnya atas barang-barang bergerak atau tidak bergerak yang dijadikan jaminan untuk menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH dengan tertib dan baik terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
10. Jangka Waktu Perjanjian adalah: Masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 5 Perjajian ini.
11. Hari Kerja Bank adalah: Hari Kerja Bank Indonesia.
12. Pembukuan Pembiayaan adalah: Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
13. Cedera Janji adalah: Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 9 Akad ini yang menjadi alasan hukum bagi BANK dan karena itu BANK berhak menghentikan seluruh atau sebagian Pembiayaan, serta berhak menagih seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum jangka Akad ini.

Pasal 2

KOMODITI, HARGA, PENGIRIMAN

DAN KEWENANGAN BANK

- Kedua belah pihak sepakat, dan berjanji serta saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa komoditi atau barang yang menjadi obyek Akad ini berupa:

N a m a :
Jenis/Macam :
Ukuran :
M u t u :
J u m l a h :

- NASABAH dan BANK telah sepakat, dan dengan Akad ini saling mengikatkan diri satu sama yang lain, bahwa fasilitas pembiayaan yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membiayai pemberian komoditi atau barang tersebut sebesar Rp.

(..... Rupiah)

untuk jumlah:

atau Rp.

untuk tiap-tiap.....

- Harga jual komoditi atau barang kepada Pihak Ketiga yang ditetapkan oleh BANK dan disepakati oleh NASABAH adalah

Rp.

(..... Rupiah)

loco/franco,

untuk tiap-tiap..... tidak termasuk biaya-biaya dan onkos-ongkos.

- Harga tersebut adalah harga pada saat Akad ini ditandatangani dan tidak akan berubah menjadi lebih tinggi/besar kecuali bila perubahan itu disepakati secara tertulis oleh kedua belah pihak.
- BANK berwenang untuk mengirimkan, atau memerintahkan NASABAH untuk mengirimkan komoditi atau barang tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

Alamat/Tujuan Pengiriman:

atau tujuan lain yang ditetapkan oleh BANK.

Biaya Pengiriman : ditanggung oleh NASABAH.

Lain-lain :

Pasal 3

PENARIKAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengijinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian penggunaan dana untuk membeli komoditi atau barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan yang disediakan

oleh BANK.

- Surat Permohonan tersebut harus diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja BANK dari saat penarikan harus dilakukan.
- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan.
- Buktu-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatannya.
- Bukti Tanda Terima Uang dari setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan dan "Surat Sanggup" untuk membayar kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas barang jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Pasal 4

STATUS KEPEMILIKAN KOMODITI DAN RISIKO

- NASABAH berjanji dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk bertanggung-jawab, dan karenanya menanggung segala risiko atas tercapainya jumlah dan mutu komoditi atau barang yang dibelinya sesuai dengan yang telah disepakati kedua belah pihak dan dinyatakan di dalam Akad ini.
- Seketika setelah NASABAH menerima komoditi atau barang yang telah dibelinya, NASABAH segera memberitahukan kepada BANK, secara tertulis.

NASABAH sepakat dan berjanji, serta dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama komoditi atau barang berada dalam kekuasaan NASABAH, NASABAH bertanggung jawab dan menanggung segala risiko atas komoditi atau barang dimaksud.

Pasal 5

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kepada BANK, seluruh hasil penjualan komoditi atau barang sesuai

dengan yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, sebagaimana yang diatur dan ditetapkan pada Pasal 2 Akad ini, yaitu sejumlah Rp.

(..... rupiah) dalam jangka waktu (.....) bulan terhitung dari tanggal Akad ini ditandatangani, dengan cara sebagaimana ditetapkan dalam "Surat Sanggup" yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini, dan lunas pada saat jatuh tempo.

- Dalam hal jatuh tempo pembayaran jatuh bertepatan dengan bukan hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi kepada BANK sebesar Rp.

(..... rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran.

- Setiap pembayaran dan/atau angsuran dari NASABAH kepada BANK digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK, termasuk dan tidak terbatas kepada biaya-biaya yang timbul karena Akad ini. Namun apabila terjadi kewajiban NASABAH untuk membayar biaya administrasi dan biaya-biaya, maka pembayaran dan/atau angsuran akan lebih dahulu digunakan untuk membayar dan melunasi biaya administrasi dan biaya-biaya tersebut.

Pasal 6

TEMPAT PEMBAYARAN

- Setiap pembayaran/pelunasan utang oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang diatur di dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet

rekening NASABAH guna membayar/melunasi utang NASABAH.

Pasal 7

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya-biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- Dalam hal NASABAH cedera janji tidak melakukan pembayaran/melunasi utangnya kepada BANK, sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/Kuasa untuk menagihnya, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan, dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.
- Setiap pembayaran/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 8

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran/pelunasan harga jual komoditi atau barang sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 5 juncto Pasal 2 yang menjadi utang NASABAH kepada BANK tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminannya kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis barang yang diserahkan adalah berupa:

-

-
-
-

Pasal 9

CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 5 Akad ini, BANK berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah harga jual komoditi atau barang yang menjadi utang NASABAH kepada BANK berdasar Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/ pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo "Surat Sanggup" yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK;
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 11 Akad ini palsu, tidak sah, atau tidak benar;
- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 12 Akad ini;
- Apabila berdasarkan perturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;
- NASABAH mengajukan permohonan, atau dimohon pihak ketiga, atau dinyatakan pailit, ditaruh dibawah pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;
- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;
- Apabila NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dan Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (in krachi van gewijsde), karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara satu tahun atau lebih.

Pasal 10

AKIBAT CEDERA JANJI

- Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena sesuatu hal atau peristiwa yang tersebut dalam Pasal 9 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan di bawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual;
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

Pasal 11

PENGAKUAN DAN JAMINAN

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

- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya serta untuk menjalankan usahanya.
- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaanya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
- NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan

BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap NASABAH.

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

Pasal 12

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama berlangsungnya Akad ini, NASABAH, kecuali mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- Melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan / atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau perorangan lainnya;
- Menjual sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang NASABAH kepada BANK, kecuali menjual komoditi, atau barang yang menjadi kegiatan usaha NASABAH;
- Membuat utang lain kepada Pihak Ketiga;
- Mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan / atau Direksi perusahaan NASABAH;
- Melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH;

Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

Pasal 13

ASURANSI

NASABAH berjanji, dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya, terhadap komoditi atau barang, serta barang-barang yang dijadikan jaminan untuk menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH kepada BANK berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*bankers clause*).

Pasal 14

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Perjanjian ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.
- Putusan BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) bersifat final dan mengikat.

Pasal 15

LAIN-LAIN

.....
.....
.....
.....

Pasal 16

PEMBERITAHUAN

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

N A S A B A H :

A l a m a t : _____

B A N K : **PT BANK SYARIAH ABC**

A l a m a t : _____

Pasal 17

PENUTUP

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Surat Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dan BANK diatas kertas yang bermeterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

Lampiran 5

AKAD PEMBIAYAAN al-MUSYARAKAH

No.

BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIIM

“Hai orang-orang yang beriman, sempurnakanlah segala janji.....” (Surat Al-Maaidah 5: 1)

“.....dan sesungguhnya kebanyakan orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka menganiaya sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman, beramal shaleh.....” (Surat Shaad 38:24)

AKAD PEMBIAYAAN al-MUSYARAKAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari

tanggal,bulan, tahun....

PukulWib

oleh dan antara pihak-pihak:

1. PT BANK SYARIAH ABC, di yang dalam hal ini diwakili oleh..... Selanjutnya disebut “BANK”;
2.
.....
.....

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama selanjutnya disebut “NASABAH”;

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal – hal sebagai berikut:

- Bahwa, NASABAH dalam rangka mengembangkan kegiatan usahanya telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk memperoleh fasilitas **Pembiayaan al-Musyarakah** yang pendapatan / keuntungannya akan dibagi secara bagi hasil (syirkah) yang seimbang (proporsional) antara BANK dan NASABAH sesuai dengan besarnya Pembiayaan dari BANK dan Modal dari NASABAH.
- Bahwa untuk maksud tersebut, BANK sepakat dan berjanji, serta dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan Pembiayaan dengan syarat-syarat dan ketentuan yang termaktub dalam Akad ini.

Selanjutnya kedua belah pihak setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad Pembiayaan al-Musyarakah (selanjutnya disebut “Akad”) dengan syarat – syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

DEFINISI

1. Musyarakah: Akad kerja sama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal (syarik/shahibul maal) untuk membiayai suatu jenis usaha (masyru) yang halal dan produktif.
2. Syari’ah adalah: Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur’an dan ar-Ra’yu yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ‘ibadah mahdhah dan ‘ibadah muamalah.
3. Nisbah adalah: Bagian dari hasil pendapatan/ keuntungan yang menjadi hak NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK.
4. Bagi Hasil adalah: Pembagian atas pendapatan/keuntungan antara NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dengan BANK.
5. Hari Kerja Bank adalah: Hari Kerja Bank Indonesia
6. Pendapatan adalah: Seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan NASABAH dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh BANK dan NASABAH sesuai dengan Akad ini.
7. Pembukuan Pembiayaan adalah: Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.
8. Keuntungan adalah: Pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 Pasal 1 Akad ini dikurangi dengan biaya-biaya sebelum dipotong pajak.
9. Dokumen Jaminan adalah: Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
10. Jangka Waktu Akad adalah: Masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 3 Akad ini.
11. Cedera Janji adalah: Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12 Akad ini yang menyebabkan BANK

dapat menghentikan seluruh atau sebagian Pembiayaan, serta menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini.

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAAN

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan sebagai modal/ penyertaan sampai sejumlah Rp.

(..... rupiah), yang merupakan % dari total kebutuhan modal usaha, sedangkan porsi NASABAH adalah sebesar Rp. (..... % dari modal usaha), penggunaan atas fasilitas pembiayaan dari BANK dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan NASABAH, yang akan digunakan oleh NASABAH untuk membiayai usaha

Pasal 3

JANGKA WAKTU

Pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini berlangsung untuk jangka waktu (.....) bulan terhitung sejak tanggal Akad ini ditandatangani, serta berakhir pada tanggal..... bulan tahun

Pasal 4

PENARIKAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan–ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan sesuai dengan tujuan penggunaannya, selambat–lambatnya 5 (lima) hari kerja BANK dari saat pencairan harus dilaksanakan.
- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen–dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Bukti–bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta–akta pengikatan jaminannya.
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda

Bukti Penerimaan Uangny, dan menyerahkannya kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Pasal 5

KESEPAKATAN NISBAH BAGI HASIL (SYIRKAH)

- NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah dari masing-masing pihak adalah:
..... % (.... persen) dari pendapatan/keuntungan *) untuk NASABAH;
..... % (.... persen) dari pendapatan/keuntungan untuk *) BANK.
- NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Bagi Hasil (*Syirkah*) akan dilakukan pada tiap-tiap
- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran, kelalaian, dan/atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 9, Pasal 10 dan/atau Pasal 12 Akad ini.
- BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan berdasarkan Akad ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari kelima bulan berikutnya.
- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh NASABAH, selambat-lambatnya pada hari ke sesudah BANK menerima perhitungan usaha tersebut dari NASABAH disertai dengan data yang lengkap.
- Apabila sampai hari ke BANK tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada NASABAH, maka BANK dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh NASABAH.

- NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa BANK hanya akan menanggung segala kerugian secara proporsional, maksimum sebesar pembiayaan yang diberikan kepada NASABAH tersebut pada Pasal 2.

Pasal 6

PEMBAYARAN KEMBALI

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sampai lunas sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil sebagaimana ditetapkan pada pasal 5 menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam lampiran, yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas Pembiayaan yang difasilitasi BANK dilakukan di Kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.
- Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi Pembiayaan yang difasilitasi oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sebagaimana telah ditetapkan dalam Akad ini.

Pasal 7

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan NASABAH sehubungan dengan

Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- NASABAH berjanji dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayaran oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 8

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa:

-
-
-
-
-

Pasal 9

KEWAJIBAN NASABAH

Sehubungan dengan fasilitas Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH berdasarkan Akad ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:

- mengembalikan seluruh jumlah pokok Pembiayaan berikut bagian dari pendapatan/keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Berita Acara yang dilekatkan pada dan karenanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- memberitahukan secara tertulis kepada BANK dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.
- melakukan pembayaran atas semua tagihan dari pihak ketiga melalui rekening NASABAH di BANK.

- membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan Akad ini.
- mengelola dan menyelenggarakan pembukuan atas Pembiayaan secara jujur dan benar dengan itikat baik dalam pembukuan tersendiri.
- menyerahkan kepada BANK perhitungan usahanya yang difasilitasi Pembiayaannya berdasarkan yang ditetapkan dalam Pasal 5 Akad ini.
- menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan–bahan dan/atau keterangan–keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.
- menjalankan usahanya menurut ketentuan–ketentuan, atau setidaknya–tidaknya, tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip–prinsip Syariah.

Pasal 10

PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar–benarnya serta menjamin kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan dan pengakuan NASABAH, bahwa:

- NASABAH adalah Perseorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia;
- pada saat ditandatanganinya Akad ini, NASABAH tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberi kuasa kepada orang lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan atas sebagian atau seluruh dari hartanya, termasuk dan tidak terbatas pada piutang dan/atau *claim* asuransi, tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat–menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase, berutang pada pihak lain, diselidik atau dituntut oleh pihak yang berwajib, baik pada saat ini atau pun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi aset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH;
- NASABAH memiliki semua perizinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya;
- orang–orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun;
- NASABAH mengizinkan BANK pada saat ini dan untuk selanjutnya selama berlangsungnya Akad, untuk memasuki tempat usaha dan tempat–tempat lain yang berkaitan dengan usaha NASABAH, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan–catatan,

transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan Akad ini, baik langsung maupun tidak langsung.

Pasal 11

CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 3 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Akad ini;
- dokumen, surat-surat bukti kepemilikan atau hak lainnya atas barang-barang yang dijadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada Pasal 10 Akad ini ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau NASABAH melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam Pasal 9 dan/atau Pasal 12 Akad ini;
- Sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH disita oleh pengadilan atau pihak yang berwajib;
- NASABAH berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh dibawah pengampunan, dalam keadaan insolvensi, dinyatakan pailit, atau dilikuidasi.

Pasal 12

PELANGGARAN

NASABAH dianggap telah melanggar syarat-syarat Akad ini bila terbukti NASABAH melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut:

- menggunakan Pembiayaan yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari BANK;
- melakukan pengalihan usaha dengan cara apa pun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain;

- menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan BANK;
- melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh Pengadilan;
- lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain;
- menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 13.

Pasal 13

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

BANK atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi Pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuat photo copynya.

Pasal 14

ASURANSI

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

Pasal 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Perjanjian ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI)

untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.

- Putusan **BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI)** bersifat final dan mengikat.

Pasal 16

LAIN – LAIN

.....
.....
.....
.....

Pasal 17

PEMBERITAHUAN

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

N A S A B A H :

A l a m a t:

B A N K : PT BANK SYARIAH ABC

A l a m a t :

Pasal 18

PENUTUP

- Apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka **NASABAH** dan **BANK** akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu *Addendum*.
- Tiap *Addendum* dari Akad ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad ini.
- Surat Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh **NASABAH** dan **BANK** di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya.

Lampiran 6

Contoh Legal Opini Hukum

No : -----
Lampiran : -
Hal : **Legal Opinion dan penyelesaian ---- (masalah hukum)----**

Kepada yth:
Sdr. Fulan bin Fulan
di -
Tangerang

Dengan Hormat,
Yang bertanda tangan di bawah ini:

---- (**Nama** Advokat / Penasehat Hukum dan kantornya---
Dengan ini kami memberikan pendapat hukum (*Legal Opinion*) ---
(mendeskripsikan duduk masalah hukum)-----
Bahwa adapun uraian pendapat hukum (*Legal Opinion*) masalah hukum ----- sebagai berikut:

1. TENTANG PENDAPAT HUKUM (*LEGAL OPINION*)

--Bahwa berdasarkan Perjanjian ---dst--
--Bahwa adapun jenis kegiatan yang ditawarkan oleh kepada....
dst--
--Bahwa berdasarkan Perjanjian ----, maka antara --(*para pihak*)-- telah sepakat membuat Perjanjian ---dst--
--Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka Perjanjian telah sesuai dengan (pasal peraturan perundang-undangan).....;
--Bahwa Perjanjian ---- ini berakhir pada bulan Juni 2021, akan tetapi pada kenyataannya Pihak Koperasi telah menunjukkan i'tikad tidak baik untuk menyelesaikan / melunasinya, dengan alasan hukum, yakni:

1. ---dst---
2. ---dst---

Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut diatas, maka Pihak --- telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Perjanjian --- sehingga menimbulkan kerugian bagi ---- selaku ----. Untuk itu harus segera dilakukan tindakan hukum terhadap -----.

2. PROSES PENYELESAIAN

Bahwa kasus ini dapat diselesaikan dengan penyelesaian ----- (pidana/perdata dengan menyebutkan pasal-pasalnya)----

3. PENAWARAN

Saya dari Kantor Advokat AS LAW FIRM berkantor di, menawarkan kesediaan untuk menyelesaikan masalah ini secara yuridis. Untuk itu kami mengajukan penawaran sebagai berikut: Proses Pengajuan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Tangerang terdiri dari:

----- (Rincian biaya)-----

5. SUCCESS FEE

Apabila perkara ini berhasil diselesaikan maka ----- berhak atas Success Fee sebesar 10% dari hasil yang diterima. Dengan kata lain perbandingan Success Fee dalam perkara ini adalah 90: 10 dari hasil yang diterima.

6. PENUTUP

Demikianlah proposal ini kami ajukan sebagai bahan pertimbangan. Atas kepercayaan yang diberikan kami ucapkan terima kasih.

Oktober 2020

Hukum

Tangerang, 04

Hormat Saya
Advokat / Penasehat

Nama Jelas

Lampiran 7

Contoh Letter of Intent

LETTER OF INTENT UNTUK RENTAL DUMP TRUCK

Kepada Yth: CV. Buana Armada
di Ciomas Serang Banten
Up:

Perihal: Rental Dump Truck Hino Tahun 2020

Dengan hormat ;

Kami dari yang bergerak di bidang Kontraktor, leveransir, Perdagangan umum, angkutan, Suplayer dalam waktu dekat ini membutuhkan armada Damp truck untuk pengangkutan/Pengurugan Tanah di daerah Lebak dengan jarak 3 km (6 km PP) dengan spesifikasi sebagai berikut:

1. Jenis Dump truck : HINO/Merk Lain - 10 roda
2. Tahun Pembuatan : 2007
3. Indeks : 20-25 kubik
4. Jumlah : 50 unit
5. Lama Kontrak : per 3 tahun / Evaluasi pertahun
6. Sistem Sewa : Lepas Kunci
7. Sopir

: Disiapkan oleh Pihak Pemilik Dump Truk dengan ketentuan

Gaji harian, Lembur, dan Uang Solar ditanggung Penyewa.

8. Maintenance : 50:50 diatas Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) atau sesuai kesepakatan Pemilik dan penyewa kecuali penggantian ban dan oli dan bersediaditempatkan 1 orang pengawas dilokasi penyewa (biaya ditanggung pemilik kendaraan
9. Harga Sewa : Rp 700.000/hari/dump truk
10. Lokasi kerja : Kawasan Industri jarak 3km (6 km PP)
11. Mob the mob Penyewa: Rp.
12. Sistem Pembayaran: Pembayaran setiap 7 (tujuh) hari kerja sewa dump truk, gaji supir dan lembur
13. Payment Schedule: 100% dibayar dimuka per 1 bulan SELANJUTNYA SKBD N (selama masa Sewa) . Disertakan SPK dari Penyewa atau pelimpahan SPK. Disertakan Company Propile, NPWP, SIUP, TDP Dan DOMISILI.

Demikian surat minat (Letter of Intent) ini kami sampaikan, dan apabila kondisi tersebut di atas

Rangkas Bitung, Oktober 2020
Direktur PT. Bangun Jaya
Materai

Lampiran 8

**Contoh Surat Kuasa Khusus
Mengajukan Gugatan Wanprestasi**

SURAT KUASA

Yang bertandatangan dibawah ini:-----
----- (nama pemberi kuasa)-----

dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku (jabatan dan nama perusahaan), beralamat di....., selanjutnya disebut "Pemberi Kuasa"-----

Dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi dan hak retensi kepada:

----- (nama penerima kuasa)-----

masing-masing advokat dan penasehat hukum, baik bersama-sama mapupun sendiri-sendiri dan berkantor pada (nama law firm) yang beralamat di....., untuk selanjutnya disebut sebagai "Penerima Kuasa"-----

-----KHUSUS-----

Bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa guna:-----

Mewakili, membela serta mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum Pemberi Kuasa untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap PT XXX yang beralamat di....., atasdi Kepaniteraan Pengadilan Agama.....-----Bahwa Penerima Kuasa berhak untuk menghadap Ketua Pengadilan Agama, Hakim-hakim, Panitera, Jurusita Pengadilan Agama, membuat, menandatangani, mengajukan atau menolak alat-alat bukti, mengajukan atau menolak saksi-saksi, mengajukan segala permohonan, akta-akta dan surat-surat lain yang berhubungan dengan persolan tersebut diatas, memberikan keterangan-keterangan yang menurut hukum harus diberikan oleh seorang Kuasa, melakukan pembayaran-pembayaran, menerima uang dan menandatangani kuitansi-kuitansi, mempertahankan serta membela hak dan kepentingan Pemberi Kuasa, melakukan upaya-upaya hukum yang dianggap baik dan perlu oleh Pencima Kuasa untuk kepentingan Pemberi Kuasa, berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia guna tercapainya tujuan pemberian kuasa ini.-----

Selanjutnya kuasa juga diberikan oleh Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa untuk keperluan menyatakan Banding, Kasasi, mengajukan Memori Banding maupun Kontra Memori Banding kepada Pengadilan Tinggi....., menyatakan Kasasi, mengajukan Memori Kasasi maupun Kontra Memori

Kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Agama,-----
Demikian Surat Kuasa ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.-

Nama tempat, Hari/bulan/tahun

Pemberi Kuasa

Penerima kuasa

(materai Rp. 6000)

TTD

Nama

Ttd

Nama

BIODATA PENULIS

MUHAMMAD ISHOM, lahir di Demak, 23 Juni 1976. Pendidikan terakhir S3 Hukum Islam UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Aktif sebagai Dosen Tetap Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten dan Dosen tidak tetap Prgram Pascasarjana di UIN Banten serta Universitas Nahdlatul Ulama Indonesia (UNUSIA) Jakarta. Karya tulis yang sudah diterbitkan antara lain: *Arbitrase Syariah* (Transwacana, 2013), *Legal Drafting* (Intrans Publishing, 2018)

AHMAD ZAINI, lahir di Serang Banten. Pendidikan terakhir S3 Hukum Universitas Islam Nusantara (UNINUS) Bandung. Aktif sebagai Dosen Tetap Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten dan menjabat sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Syariah pada Universitas yang sama. Karya tulis yang sudah diterbitkan antara lain *Hak Asasi Manusia Prespektif Hukum Islam* (SMH Press, 2017).

