

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KLAUSUL PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN
PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
(Analisis APHT di Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.Mkn Kendal)**

SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana S.1
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah



Oleh :

SITI KHOIROTUNNISA
NIM. 1502036024

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**

SEMARANG

2022

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KLAUSUL PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
(Analisis APHT di Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.Mkn Kendal)**

SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana S.1
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah



Oleh :

SITI KHOIROTUNNISA
NIM. 1502036024

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2022**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 3 (Tiga) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
An. Siti Khoirotunnisa

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamua'alaikum Wr.Wb.

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini saya menyetujui naskah skripsi saudara:

Nama : Siti Khoirotunnisa
Nim : 1502036024
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemberian Hak Tanggungan
Dalam Pembiayaan Musyarakah (Analisis APHT di Notaris-
PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn)

Selanjutnya mohon kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 20 Juni 2022

Pembimbing I

Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag
NIP. 19630801 199203 1001



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 3 (Tiga) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
An. Siti Khoirotunnisa

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamua'alaikum Wr. Wb.

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini saya menyetujui naskah skripsi saudara:

Nama : Siti Khoirotunnisa
Nim : 1502036024
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemberian Hak Tanggungan
Dalam Pembiayaan Musyarakah (Analisis APHT di Notaris-
PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn)

Selanjutnya mohon kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 23 Juni 2022

Pembimbing II

Raden Arfan Rifqiawan, SE.,MSi.
NIP. 198006102009011009



LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : SITI KHOIROTUNNISA
Nim : 1502036024
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Klausul Pemberian Hak Tanggungan pada Perjanjian Pembiayaan Musyarakah (Analisis APHT di Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.MKn Kendal)

Telah diujikan dalam sidang munaqosah oleh dewan penguji fakultas syariah dan hukum UIN Walisongo Semarang dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Semarang, 30 Juni 2022

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang/ Penguji

Dr. Ja'far Baehaqi, S.Ag.,MH
NIP.197308212000031002

Sekretaris Sidang/ Penguji

5/2022
7

Dr. H. Nur Khoirin, M. Ag
NIP. 196308011992031001

Penguji Utama I

Drs. H. Erfan Sulaeman, MH
NIP. 196506051992031003
Pembimbing I



Penguji Utama II

M. Harun, S.Ag.,MH.
NIP. 197508152008011017
Pembimbing II

Dr. H. Nur Khoirin, M. Ag
NIP. 196308011992031001

Raden arfan Rifqiawan, SE.,MSi
NIP. 198006102009011009

MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- ❖ Rasa bersyukur kepada Allah SWT atas nikmat, kekuatan dan kesabaran yang diberikan dalam menjalani kehidupan
- ❖ Bapak dan mamak tercinta yang selalu mendoakan, memberikan motivasi dan yang selalu mendengarkan keluh kesahku.
- ❖ Adikku Alfi Safinatun Naza yang selalu menyemangatiku untuk terus berjuang menyelesaikan skripsi ini.
- ❖ M. Abdi Anhar Harahap yang yang selalu memberikan semangat dan selalu memotivasi agar tidak menyerah dan selalu menghiburku.
- ❖ Kerabat serta teman-temanku yang selalu mengingatkanku untuk segera menyelesaikan skripsi.
- ❖ Bapak Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag. Selaku Dosen Wali dan Pembimbing
- ❖ Teman-teman seperjuangan.
- ❖ Tak lupa Almamater Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.

DEKLARASI

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama : Siti Khoirotunnisa

NIM : 1502036024

Fakultas/ Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah

Program Studi : S1

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan oleh pihak manapun. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali atas informasi-informasi yang telah terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 20 Juni 2022

Deklarator,



SITI KHOIROTUNNISA

NIM. 1502036024

ABSTRAK

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada kantor Notaris/PPAT Ika Afla Emalia, SH.,Mk.n berdasarkan akad pembiayaan musyarakah ini terdapat klausul mengenai syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang dimana ketentuan tersebut membuat adanya kesengketaan antara klausul dalam APHT dengan yang ada pada akad pembiayaan musyarakah dalam Fatwa DSN No.105/DSN-MUI/X/2016 tentang Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan *Mudharabah, Musyarakah, dan Wakalah bi al-Istithmar* dalam ketentuan khusus menetapkan:

- 1) Pengelola tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh pada saat terjadi kerugian, kecuali kerugian karena *ta'addi* (melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan), *tafrith* (tidak melakukan sesuatu yang semestinya dilakukan) atau *mukhalafat al- syuruth* (melanggar ketentuan-ketentuan yang tidak bertentangan dengan syariah yang disepakati pihak yang berakad).
- 2) Pemilik modal tidak boleh meminta pengelola untuk menjamin pengembalian modal.
- 3) Pengelola boleh menjamin pengembalian modal atas kehendaknya sendiri tanpa permintaan dari pemilik modal.

Penelitian ini digolongkan penelitian hukum yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status gejala yang ada yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan, dengan memfokuskan studi kasus dan fakta yang terjadi di lapangan yaitu dalam klausul Pemberian Hak Tanggungan pada Pembiayaan *Musyarakah* analisis Akta pada Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.Mkn Kendal. Penelitian hukum di maksud untuk menemukan isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum ini berguna untuk menghasilkan argument serta konsep baru sesuai dengan skripsi dalam menyelesaikan suatu masalah yang sedang dihadapi.

Berdasarkan analisis yang dikumpulkan penulis maka kesimpulannya adalah seharusnya dalam pelaksanaannya harus memperhatikan mengenai alasan adanya cedera janji pada nasabah yang melakukan perjanjian karena beda sebab berbeda pula penyelesaiannya. adanya kecacatan ketentuan Pembiayaan Musyarakah tersebut menjadi *fasakh* (rusak). Walaupun demikian tidak membatalkan akad musyarakah pada Akta pemberian Hak Tanggungan Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn sebab rukun dan pelaksanaannya telah terpenuhi.

Kata Kunci : Akta Pemberian hak Tanggungan, Pembiayaan Musyarakah, Fatwa DSN MUI No. 105/DSN-MUI/2016

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158/1987 dan No. 0543 b/u/1987 tertanggal 10 September 1987 yang ditanda tangani pada tanggal 22 Januari 1988.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Şa	ş	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	ĥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	đ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
---	----	---	-----------------------------

ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	·	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

II. Konsonan Rangkap karena *Syaddah* ditulis rangkap

مُعَدَّة	Ditulis	<i>Muta'addah</i>
عَدَّة	Ditulis	'iddah

III. *Ta' Marbūtah* di akhir kata

1. Bila dimatikan tulis h

جماعة	Ditulis	<i>Jamā'ah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salah, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafalaslanya)

2. Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الولي	Ditulis	<i>Karāmah al-aulyā'</i>
-------------	---------	--------------------------

3. Bila *ta' marbūtah* hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis t atau h

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakāh al-fiṭri</i>
------------	---------	-----------------------

IV. Vokal Pendek

اَ	Ditulis	A
اِ	Ditulis	I
اُ	Ditulis	U

V. Vokal Panjang

1.	Fathah +alif جاهلية	Ditulis Ditulis	Ā <i>Jāhiliyah</i>
2.	Fathah +ya' mati ننسى	Ditulis Ditulis	Ā <i>Tansā</i>
3.	Fathah + yā mati كريم	Ditulis Ditulis	Ī <i>Karīm</i>
4.	Dammah +wāwu mati نروض	Ditulis Ditulis	Ū <i>Furūd</i>

VI. Vokal rangkap

1.	Fathah + yā' mati بَيْنَهُمْ	Ditulis Ditulis	Ai <i>Bainakum</i>
2	Fathah + wāwu mati زُول	Ditulis Ditulis	Au <i>Qaul</i>

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>A'antum</i>
أَعَدْتُ	Ditulis	<i>U'iddat</i>
لَيْسَ فِيكُمْ	Ditulis	<i>La'in syakartum</i>

VIII. Kata sandang alif + lam

1. Bila diikuti huruf *Qomariyah*

الْقُرْآن	Ditulis	<i>Al- Qur'an</i>
الْقِيَّاس	Ditulis	<i>Al- Qiyas</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l (el)* nya

الْأَسْمَاء	Ditulis	<i>As- Sama'</i>
الْأَشْمَس	Ditulis	<i>Asy- Syams</i>

IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya

ذُو الْفُرُود	Ditulis	<i>Zawi al-furú d</i>
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang mana atas nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Musyarakah Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn”. Sholawat serta salam senantiasa dihaturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang kita nantikan syafaatnya di yaumul kiamah, Amin Ya Robbal Alamin.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Sebagai penulis pemula yang sangat tidak mudah dalam menyusun skripsi yang bernilai tinggi, maka dengan kerendahan hati penulis akan menyajikan sebuah karya tulis yang berjudul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KLAUSUL PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Analisis APHT di Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH Mkn Kendal)”.

Dalam skripsi ini, penulis mengungkapkan tentang Pelaksanaan Pembiayaan Musyarakah pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn Kendal yang dimana Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang digunakan oleh Bank sebagai alat bukti yang berkekuatan hukum berbentuk Akta yang dibuat dua rangkap. Dalam pelaksanaannya Bank atau Nasabah tidak mempunyai hak mengenai format pembuatan APHT karena telah diatur dalam Undang-undang tentang Hak Tanggungan. Di dalam APHT berisi tentang perjanjian antara kreditur dan debitur yang mana salah satu perjanjinya berbunyi “Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak

Tanggung jawab baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian” dalam janji tersebut dijelaskan apabila nasabah terdapat cedera janji maka bank dapat menjual atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan.

Pada fatwa DSN MUI 2016 menentukan perjanjian penjaminan pengembalian modal dengan ketentuan Pengelola tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh pada saat terjadi kerugian, kecuali kerugian karena *ta'addi, tafrith* atau *mukhalafat al- syuruth*, Pemilik modal tidak boleh meminta pengelola untuk menjamin pengembalian modal, Pengelola boleh menjamin pengembalian modal atas kehendaknya sendiri tanpa permintaan dari pemilik modal.

Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan, dan kekhilafan semua ini tidak lain karena penulis adalah sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyak kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesukaran dan kesulitan tersebut dapat dilalui oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag. selaku dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini. Atas kesabaran beliau skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Bapak Supangat, M.Ag., selaku ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Saifudin, S.H.I., M.H. selaku sekretaris jurusan, atas kebijakan khususnya yang berkaitan dengan kelancaran penulis skripsi ini.
3. Kepada Bapak Tarmo dan Ibu Siti Aminah selaku orang tua yang tak henti-hentinya berjuang dan berkorban kepada penulis.
4. Kepada Alfi Safinatunnaza selaku adik penulis dan kerabat yang selalu mendukung kepada penulis.
5. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis dan senantiasa mengarahkan serta

memberi motivasi selama penulis melaksanakan kuliah sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.

6. Teman-temanku Angkatan 2015 Jurusan Muamalah yang tak pernah kulupakan.

Semoga amal kebaikan dan jaasa dari semua pihak yang telah membantu diterima oleh

Allah SWT serta mendapatkan balasan yang berlipat ganda. Penulis menyadari bahwa skripsi

ini tentunya masih banyak kelemahan dan kekurangan, untuk itu kritik dan saran penulis

harapkan untuk perbaikan skripsi ini guna menjadi pertimbangan dalam penulisan selanjutnya. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi yang sederhana ini bisa berguna dan memberikan bagi pembaca dan penulis khususnya.

Semarang, 20 Juni 2022

Penulis



Siti Khoirotunnisa
NIM 1502036024

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan Pembimbing.....	ii
Halaman Pengesahan	iv
Halaman Motto	v
Halaman Persembahan	vi
Halaman Deklarasi	vii
Halaman Abstrak	viii
Halaman Pedoman Transliterasi	ix
Halaman Kata Pengantar	xiii
Daftar Isi	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
D. Tinjauan Pustaka	6
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan	10

BAB II TINJAUAN TENTANG AKAD MUSYARAKAH

A. Akad Musyarakah	12
1. Pengertian Akad Musyarakah	12
2. Dasar Hukum Musyarakah.....	14
3. Jenis-jenis Syirkah	16
4. Rukun dan Syarat Musyarakah	18
B. Akta Otentik APHT	20
C. Hukum Ekonomi Syariah.....	23

BAB III PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOTARIS-PPAT IKA AFLA EMALIA SH MKN KENDAL

- A. Gambaran Umum Kantor Notaris Ika Afla Emalia SH, MKn25
- B. Pelaksanaan Akad pembiayaan Musyarakah Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Notaris Ika Afla Emalia SH, MKn Kendal31

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP KLAUSUL AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DI KANTOR NOTARIS –PPAT IKA AFLA EMALIA SH, MKn KENDAL

- A. Analisis Pelaksanaan Klausul Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pada Pembiayaan Musyarakah Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn Kendal35
- B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Klausul pemberian Hak Tanggungan Pada Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* (Analisis Apht Di Kantor Notaris-Ppat Ika Afla Emalia SH.MKn Kendal).....38

BAB V PENUTUP

- A. Simpulan42
- B. Saran43
- C. Penutup44

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan seorang muslim, prinsip utama yang diterapkan adalah selalu menjunjung tinggi nilai keagamaan kepada Allah SWT yang pada dasarnya manusia diciptakan sebagai makhluk sosial yang hidup bermasyarakat dan tidak dapat hidup sendiri karena saling membutuhkan satu sama lain, Manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan muamalah, dimana hubungannya yang mengatur masalah ekonomi dengan hak dan kewajiban yang adil.

Di zaman yang modern ini, perkembangan di kehidupan masyarakat sangat berkembang pesat, sehingga masyarakat membutuhkan sesuatu yang serba instan dan cepat, sehingga dapat mempermudah segala urusannya, seperti beberapa sektor pelayanan jasa yang memberikan kemudahan bagi masyarakat, salah satunya adalah Notaris-PPAT yang saat ini sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk membantu dalam proses jual beli, peralihan hak sampai dengan perjanjian pemberian hak tanggungan agar menjadi sah.

Dewasa ini, profesi PPAT kian populer di kalangan masyarakat, dan keberadaannya semakin dibutuhkan dalam membuat suatu alat bukti tertulis yang bersifat otentik dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat, akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna. PPAT dan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat.

Hukum di Indonesia telah mengatur keberadaan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi

kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹

Macam bentuk perbuatan hukum yang dapat dilakukan PPAT mengenai hak atas tanah, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian HGB/HP atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.²

Untuk pelaksanaan tugas pokok tersebut maka oleh pasal 3 PP nomor 37 Tahun 1998, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik atas delapan macam perbuatan hukum yang dimaksud diatas,³

Secara yuridis PPAT menjalankan sebagian urusan pemerintah di bidang pertanahan, PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang –undangan yang berlaku.⁴

Dalam praktiknya di perbankan, PPAT dalam produk aktanya yang berisi tentang jaminan yang berupa hak tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dihadapan Notaris atau PPAT yang mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama identitas kreditornya, serta nama

¹ Arlene Agustina, Hanafi Tanawijaya, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)” *Jurnal Hukum Adigama*. 1

² Purna Noor Aditama, “Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli” *Lex Renaissance*, Vol. 3, no.1 Januari 2018. 190

³ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta –Akta ppat* (Yogyakarta: KaryaMedia, 2010), 1-2

⁴ Kadek Cahya Susila Wibawa, “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid”, *Jurnal Crepido*, Vol. 01, no 01, Juli 2019, 43

dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan.⁵

Biasanya PPAT dalam pembuatan APHT berdasarkan perjanjian antara nasabah yang melakukan kredit dengan pihak Bank, dengan demikian bank akan memberikan surat order kepada notaris untuk dibuatkannya APHT sebagai akta Permemberian Hak Tanggungan, adapun bank syari'ah dalam melakukan perjanjian (akad) biasanya menggunakan beberapa pembiayaan salah satunya yaitu pembiayaan Musyarakah yang digunakan sebagai dasar dalam pembuatan APHT.

Istilah yang berbeda dari musyarakah ialah syirkah secara Bahasa al-syirkah berarti al-Ikhtilat berarti percampuran atau persekutuan dua hal atau lebih, sampai-sampai antara masing-masing sulit dibedakan. Berdasarkan pendapat Hasbi ash-Shidieqie, bahwa yang dimaksud dengan syirkah ialah akad yang berlaku antara dua orang atau lebih guna *ta'awun* dalam bekerja pada suatu usaha dan membagi keuntungannya. Dari beberapa definisi diatas, pada intinya definisi syirkah sama, yakni kerjasama antara dua orang atau lebih dalam berusaha, yakni keuntungan dan kerugiannya ditanggung bersama.⁶

Akad musyarakah adalah akad yang berdasarkan oleh kepercayaan, dimana masing-masing orang yang berakad harus terpercaya bagi yang lain yang berakad denganya. Sementara itu harta dalam perserikatan hanya sebagai amanat, jadi dalam akad pembiayaan musyarakah tidak diperkenankan meminta jaminan dari pihak lain. Mengingat bahwa jaminan sangat erat kaitanya dengan masalah utang-piutang sedangkan dalam akad musyarakah bukan mengenai utang-piutangnya melainkan kerjasama dalam bentuk

⁵ Surya Harinata, "Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan Aplt Oleh Ppat", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* Vol.3 no.2 2014. 4

⁶ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer Teori dan Praktik*, (Malang: UIN Maliki, 2018), cet 1, 73.

musyarakah yang dimana para pihak sama-sama memberikan modal sebagai modal bersama untuk menjalankan usaha bersama.⁷

Proses pembuatan APHT pada kantor Notaris/PPAT Ika Afla Emalia, SH,.Mk.n berdasarkan akad pembiayaan musyarakah ini terdapat keterangan mengenai Identitas para pihak dan akan di tanda tangani oleh para pihak tersebut yaitu Nasabah (Pihak Pemberi Kuasa), Persetujuan dari suami/istri nasabah jika ada, Bank sebagai (Pihak Penerima Kuasa), 2 (dua) Saksi dan mengetahui Notaris/PPAT. Selain itu, dalam APHT dituliskan juga mengenai jumlah yang harus di lunasi oleh nasabah sesuai dengan perjanjian pembiayaan Musyarakah dari bank. Adapun jaminan yang di minta Bank dari nasabah berupa Hak Atas Tanah dan beberapa syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji. Salah satunya adalah “Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

Dalam Fatwa DSN No.105/DSN-MUI/X/2016 tentang Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan *Mudharabah, Musyarakah, dan Wakalah bi al-Istitmar* dalam ketentuan khusus menetapkan:

- 1) Pengelola tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh pada saat terjadi kerugian, kecuali kerugian karena *ta'addi*, atau *mukhalafat al-syuruth*
- 2) Pemilik modal tidak boleh meminta pengelola untuk menjamin pengembalian modal.
- 3) Pengelola boleh menjamin pengembalian modal atas kehendaknya sendiri tanpa permintaan dari pemilik modal.⁸

⁷ Putro Wicaksono, Tinjauan Pelaksanaan Aght (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Yang Dibuat Di Hadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah (Studi Pada Bank Syariah Di Kota Yogyakarta), *Tesis* Fakultas Hukum Islam Indonesia, 2016. 6

Semestinya dalam akta PPAT diikuti dengan alasan dari adanya wanprestasi tersebut karena beda sebab berbeda pula penyelesaiannya, hal tersebut dapat dilihat berdasarkan DSN No.105/DSN-MUI/X/2016 tentang Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan *Mudharabah, Musyarakah, dan Wakalah bi al-Istitmar*. Bahwa Pengelola tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh pada saat terjadi kerugian, kecuali kerugian karena *ta'addi, tafrith* atau *mukhalafat al-syuruth*.

Ta'addi artinya melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan, *tafrith* artinya tidak melakukan sesuatu yang semestinya dilakukan, *mukhalafat al-syuruth* artinya melanggar ketentuan-ketentuan yang tidak bertentangan dengan syariah yang disepakati pihak yang berakad..

Dari uraian diatas penulis memandang perlu untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan yang terjadi di atas dengan judul penelitian **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KLAUSUL PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Analisis APHT di Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH. Mkn Kendal)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang diatas, dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah klausul pembiayaan musyarakah pada Akta Pemberian Hak Tanggungan ?
2. Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap pemberian hak tanggungan dalam perjanjian pembiayaan *musyarakah* ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Berdasarkan Rumusan Masalah tersebut maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

⁸ Najikha Akhyati dan Muhammad Maksum, "Trnsformasi Fatwa DSN-MUI tentang akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Peraturan Perundang-Undangan", *Syar'ie*, Vol.3 No. 2 (2020).127

- a. Untuk mendiskripsikan alasan mengenai klausul pembiayaan musyarakah pada Akta Pemberian Hak Tanggungan di kantor Notaris Ika Afla Emalia SH.MKn
 - b. Untuk mengetahui bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam pembiayaan musyarakah di kantor Notaris Ika Afla Emalia SH.MKn.
2. Kegunaan dari hasil penelitian ini adalah:

Dari hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi setiap masyarakat agar mengetahui bagaimana Klausul Pemberian Hak Tanggungan dalam Pembiayaan *Musyarakah* Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.Mkn Kendal) dengan prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariat islam.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam melakukan penelitian ini penulis menemukan beberapa penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam pembahasan penelitian ini. yaitu:

1. Skripsi yang disusun oleh Fahmi Ressa Alfarizki (C100.160.036) YANG BERJUDUL **“KEKUATAN MENGIKATNYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG”** di dalam judul diatas penulis ingin memaparkan mengenai kekuatan APHT terhadap perjanjian hutang piutang yang dialami oleh kreditur maupun debitur yang bilamana terdapat wanprestasi dalam hak tanggungan tersebut.
2. Tesis yang disusun oleh Hadi Saputro Widjaja, SH (B4B 006 129) yang berjudul **“KAJIAN HUKUM TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TERMUAT DALAM PASAL 15 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN”** Di dalam Judul diatas penulis berusaha mencari benang merah tentang Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga akan timbul suatu persoalan yaitu dimana dengan adanya kuasa substisusi tersebut apakah

tidak memberatkan bagi pemegang Hak Tanggungan bagaimana apabila pemegang Hak Tanggungan berhalangan hadir ataupun di dalam praktek Perseroan Terbatas atau Bank, terjadi dimana yang menandatangani kuasa dengan yang menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbeda orang,⁹ Jadi dalam permasalahannya adalah ketika penandatanganan kuasa dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tida satu orang yang sama melainkan orang yang berbeda apakah diperbolehkan. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penulisan tesis yang mendalam terkait Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

3. Tesis yang disusun oleh Putro Wicaksono (14921029) yang berjudul **“TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta).** Judul diatas penulis ingin memaparkan bahwa dalam pembuatan APHT pada akad pembiayaan musyarakah pada bank syariah kota Yogyakarta sesuai dengan akad musyarakah sendiri, kaerna akad musyarakah adalah akad yang mengutamakan kepercayaan dimana akad ini berdasarkan amanah, jadi pada prinsipnya dalam pembiayaan musyarakah tidak diperkenankan untuk menggunakan jaminan dari pihak lain. Karena pada dasarnya jaminan berkenaan dengan perjanjian utang-piutang bukan kerjasama dalam bentuk musyarakah.
4. Skripsi yang disusun oleh Lusi Miryani (A.131.16.0099) yang berjudul **PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN DENGAN AGUNAN SERTIFIKAT TANAH.** Penulis memaparkan bahwa adanya ketidak sesuaian terhadap praktik pendaftaran APHT yang dimana penulis menemukan bahwa terdapat hak tanggungan yang tidak

⁹ Hadi Saputro Widjaja, “Kajian Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Yang Termuat Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan” *Tesis* Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang (Semarang, 2008),⁹

didaftarkan di kantor pertanahan, hal ini dapat menimbulkan permasalahan yang ada pada Hak tanggungan tersebut, selain itu penulis menemukan bahwa adanya keterlamabatan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan ke kantor pertanahan yang mana melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan oleh undang-undang Hak Tanggungan.

5. Skripsi yang disusun oleh Fizuarly Hamarta Rivai (50 2011330) yang berjudul **KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (KAJIAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN)**. Bahawa penulis memaparkan mengenai kekuatan hukum APHT yang dimana penulis menganalisis perjanjian yang terdapat dalam APHT yang dimana terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maka kreditur berhak menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dijadikan jaminan tanpa adanya gugat menggugat di muka hakim.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini digolongkan penelitian hukum yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status gejala yang ada yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan, dengan memfokuskan studi kasus dan fakta yang terjadi di lapangan yaitu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Pembiayaan *Musyarakah* Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.Mkn Kendal.

Penelitian hukum di maksud untuk menemukan isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum ini berguna untuk menghasilkan argument serta konsep baru sesuai dengan skripsi dalam menyelesaikan suatu masalah yang sedang dihadapi. Jenis pendekatan yang diambil penulis adalah jenis pendekatan kualitatif yang dimana pendekatan ini

menggunakan Teknik pengumpulan data observasi lapangan dan wawancara.

2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer dari penelitian ini adalah Pihak Notaris-PPAT Ika Afla Emalia, SH. Mkn.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dari penelitian ini adalah data-data dan berbagai buku yang berhubungan dengan judul penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian lapangan ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan metode sebagai berikut :

a. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk melengkapi data dan upaya memperoleh data yang tepat. Dalam penelitian ini, penulis mewawancarai Ibu Ika Afla Emalia, SH, Mkn selaku Notaris-PPAT, dalam wawancara ini dilakukakan secara bebas terpimpin dalam artian narasumber diberi kebebasan untuk menjawab dengan batas-batas tertentu yang tidak menyimpang dari panduan yang di buat.

b. Studi Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subyek sendiri atau orang lain tentang subyek. Jika data yang diperoleh untuk menjawab masalah penelitian dicari dalam dokumen atau bahan pustaka, maka kegiatan pengumpulan data itu disebut sebagai dokumen. Data yang diperlukan sudah tertulis atau diolah orang lain atau suatu lembaga, dengan kata lain datanya sudah jadi dan disebut data sekunder.¹⁰

4. Teknik Analisis Data

¹⁰ Yahya Alaudin, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Akad Murabahah Mutlaqah Produk Tabungan Pendidikan di BPRS Bina Finansia Semarang", *Skripsi* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang (Semarang, 2021), 10.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif adalah analisis kualitatif, yakni analisis data dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Dengan kata lain bahwa analisis kualitatif adalah cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan kepada konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar atau pandangan peneliti sendiri.¹¹

Analisis ini peneliti gunakan untuk menganalisis Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Pembiayaan *Musyarakah* di Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.Mkn Kendal menurut perspektif hukum islam.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk mempermudah dalam memahami materi dalam penelitian ini, maka sebagai gambaran garis besar dari keseluruhan bab, perlu di kemukakan sistematika pembahasan sebagai berikut:

- Bab Pertama : Merupakan pendahuluan, meliputi latar belakang masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.
- Bab Kedua : Berisi tinjauan umum mengenai kajian teori yang diambil berdasarkan daftar pustaka dan literature yang dimana dalam bab ini membahas mengenai Akad Musyarakah dalam Akta Pemberian Hak tanggungan dan Hukum Ekonomi Syariahnya.
- Bab Ketiga : Berisi tentang gambaran umum mengenai Objek Penelitian diantaranya yaitu: gambaran umum Kantor Notaris Ika Afla Emalia, SH. Mkn, Produk Akta yang dibuat oleh

¹¹ Ishaq, Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi,(Bandung: Alfabeta, cv.Cet 1, 2017),. 69-70

Notaris-PPAT Ika Afla Emalia, SH. Mkn, dan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Pembiayaan Musyarakah pada Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia, SH. Mkn.

Bab Keempat : Berisi tentang analisis Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Pembiayaan *Musyarakah* Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.Mkn Kendal dan mengenai Tinjauan Hukum Islam terhadap Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Pembiayaan *Musyarakah* Kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH.Mkn Kendal).

Bab Kelima : Penutup, yang terdiri dari simpulan sebagai rangkuman pembahasan skripsi, saran-saran , dan penutup.

BAB II

TINJAUAN TENTANG AKAD MUSYARAKAH DALAM PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

A. Akad Musyarakah

1. Pengertian Akad *Musyarakah*

Akad secara etimologi, akad atau *al-'aqd* berarti perjanjian, perikatan, kontrak, dan kesepakatan (*al-ittifaq*). Dalam Bahasa Indonesia, sama pengertiannya dengan kontrak atau perjanjian, yang dalam Bahasa Inggris disebut *contract* atau *agreement*, dalam Bahasa Belanda *overeenkomst*.¹² Secara terminology hukum Islam (fiqh), akad didefinisikan dengan:

“Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan.”

Rumusan definisi akad diatas mengindikasikan bahwa perjanjian merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal tertentu. dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa akad merupakan keterkaitan dan pertemuan ijab dan Kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan Kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan pihak lain yang menjadi mitra akad pihak pertama.¹³

Akad merupakan cara yang di ridhai Allah dan harus diterapkan dalam bermuamalah. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Surat *Al-Maidah* ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ

¹² Agustianto Mingka, Konsep Dasar Akad dalam Perbankan Syariah (Ciputat: Iqtishad Publishing, Cet 1, 2015), hlm. 10

¹³ Ibid, 11-12

Artinya : “*Hai orang –orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu..*”

Menurut Wabah Zuhaili,, akad antara berarti:

الربط بين طرف الشيء حسيام معنو يا من جانب او من جانبين

Artinya: “*Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi*”

Sedangkan, menurut Hasbi Ash-Shiddieqy definisi akad adalah perikatan antara *ijab* dengan *qabul* secara yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhoan kedua belah pihak.¹⁴

Musyarakah atau sering disebut Syirkah, definisi syirkah menurut para mazhab yaitu:

1. Menurut mazhab Maliki adalah Syirkah adalah izin untuk mendayagunakan (melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum) bagi kedua belah pihak termasuk masing-masingnya, yakni salah satu pihak dari dua pihak yang melakukan perserikatan mengizinkan kepada pihak yang lain untuk melakukan perbuatan hukum atau tidak melakukan perbuatan hukum terhadap harta yang dimiliki dua orang (atau lebih), serta hak untuk melakukan perbuatan hukum itu tetap melekat terhadap masing-masingnya.
2. Menurut mazhab Syafi’iyah, Syirkah merupakan ketetapan adanya hak pada sesuatu bagi dua belah pihak atau lebih atas dasar perserikatan tertentu substansinya menegaskan bahwa syirkah itu adalah akad atau perikatan perserikatan, yang memiliki akibat hukum adanya hak yang sama kepada kedua belah pihak atau lebih, baik dalam hal perserikatan harta kekayaan maupun perserikatan pekerjaan atau kedua-duanya.
3. Menurut Mazhab Hanafiyah secara eksplisit menjelaskan hakikat syirkah itu sebagai akad kerjasama bisnis antara dua pihak di mana

¹⁴ Syaikh, Ariyadi,& Norwili, *Fikih Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020), 22-23.

masing- masing pihak memberikan kontribusi modal, dan keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan.¹⁵

4. Menurut Madzab Hambali, syirkah adalah persekutuan dalam hal hak dan *tasharruf*. Sedangkan menurut Syafi'i, syirkah adalah berlakunya hak atas sesuatu bagi dua pihak atau lebih dengan tujuan persekutuan.
5. Sayyid Sabiq mengatakan bahwa syirkah adalah antara orang arab yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.
6. M. Ali Hasan mengatakan bahwa syirkah adalah suatu perkumpulan atau organisasi yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum yang bekerja sama dengan penuh kesadaran untuk meningkatkan kesejahteraan anggota atas dasar sukarela secara kekeluargaan. Jadi, syirkah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha perjanjian guna melakukan usaha secara bersama-sama serta keuntungan dan kerugian juga ditentukan sesuai dengan perjanjian.¹⁶

Menurut Ulama Klasik, dalam akad musyarakah, pihak pertama (entitas bank dan nasabah) selaku *sahib al-mal* tidak boleh meminta jaminan (angunan) kepada pihak kedua (nasabah) selaku *mudarib*, karena akad musyarakah merupakan akad kerjasama dimana pada dasarnya kedua belah pihak berkontribusi modal, saling membutuhkan dan saling percaya dalam menjalankan suatu usaha.¹⁷ Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.¹⁸

2. Dasar Hukum *Musyarakah*

a. Al- Quran

Dalam Surat Shad ayat 24 Allah berfirman:

¹⁵ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, Cet 1 2018) 143-144

¹⁶ Nur Aziroh, "Musyarakah dalam Fiqih dan Perbankam Syariah", *Equilibrium*, Volume 2, No.2, (2014), 314

¹⁷ Najikha Akhyati dan Muhammad Maksim, "Transformasi Fatwa DSN-MUI, 127-128

¹⁸ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ
عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ
فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

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

b. Al-Hadits

Telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Sulaiman Al Mishshishi], telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Az Zibriqan], dari [Abu Hayyan At Taimi], dari [ayahnya] dari [Abu Hurairah] dan ia merafa'kannya. Ia berkata;

يقول الله تعالى: انا ثالث من الشركين ما لم يحن أحدهما صاحبه فاء ذا خانا
حد هما صاحبه خر جت في بينهما

"sesungguhnya Allah berfirman: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang diantara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatinya, maka aku keluar dari keduanya." (Sunan Abu Daud : 2936).¹⁹

c. Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000

Menetapkan beberapa ketentuan mengenai pembiayaan musyarakah sebagai berikut:

¹⁹ Yaya Triyani, "Analisis Pelaksanaan Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Usaha Mikro Di Bmt Walisongo Sendang Indah Semarang," *Skripsi* Program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang (Semarang, 2016), 19-20

- a. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- b. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - b) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
 - c) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.
 - d) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e) Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.²⁰

3. Jenis-jenis Syirkah'

Berikut penjelasan terkait jenis-jenis syirkah sebagaimana diterangkan oleh sayyid sabiq dalam kitab Fiqh Al Sunnah tersebut:

- a. Syirkah Amlak

Syirkah amlak adalah syirkah yang terjadi bukan karena akad, tetapi terjadi karena usaha tertentu (ikhtiari) atau terjadi secara alami/otomatis (ijbari).

²⁰ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000

b. Syirkah Uqud

Syirkah uqud adalah dua pihak atau lebih yang bersepakat untuk menggabungkan harta guna melakukan kegiatan usaha/bisnis, dan hasilnya dibagi antara para pihak baik berupa laba maupun rugi. Dalam kitab fiqh *syirkah uqud* diklasifikasikan menjadi empat macam: ²¹

1) *syirkah inan*

adalah perserikatan yang dilaksanakan oleh semua pemodal guna memberikan harta masing-masing guna dijadikan modal dagang dengan destinasi akan mendapatkan keuntungan. Berdasarkan pendapat Wahbah Az-Zuhaili, syirkah ini merupakan yang berlaku pada saat ini. Syirkah ini tidak akan disyaratkan adanya persamaan, baik modal maupun dalam pempelanjanya, maka diperkenalkan modal anggota persero lebih banyak dari yang lain demikian pula adanya pembagian dalam kewenangan atau tasharruf yang berbeda. Ketidak samaan dalam modal tersebut apabila mengalami keuntungan, maka akan dibagi sesuai dengan modal masing-masing, demikian sebaliknya apabila mengalami kerugian maka akan diprosentasikan dengan modal masing-masing, sebagai kaidah:

الرّبع عل ما شر صا والو صنّعة علي قد را الما لين

Artinya: “Keuntungan tergantung atas apa yang diperjanjikan dan kerugian disesuaikan dengan kadar modal masing-masing.

2) *syirkah abdan*

juga disebut pula syirkah “*Shoyani*” jamak dari Shoni’taqobul dan umal jama’ dari amilun yakni : perserikatan yang dilaksanakan dua orang atau lebih guna menerima suatu pekerjaan. Misalnya Kuli bangunan, bengkel dan pelayanan

²¹ Mulya E. Siregar, Daden Firman H, Setiawan Budi Utomo, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, (Jakarta: Divisi pengembangan produk dan edukasi, Departemen Perbankan Syariah dan Otoritas Jasa Keuangan, 2016), 9

barang lainnya. Keuntungan dari perserikatan ini bagi sesuai dengan kesepakatan bersama.²² Berdasarkan pendapat Mazhab Maliki, Hanafi, Hambali, dan Zaidiyah: syirkah abdan ini diterima syara' karna tujuh dari syirkah ini ialah mencari keuntungan (Deviden) dan hak tersebut lebih banyak dilaksanakan. Syirkah bisa terjadi melalui harta dan pekerjaan, sebagaimana dalam mudharabah, dan syirkah dalam format ini ialah syirkah yang melibatkan pekerjaan.

3) *syirkah wujuh*

ialah serikat yang dilaksanakan dua orang atau lebih yang tidak memiliki modal sama sekali, mereka mengerjakan suatu pembelian dengan cara kredit dan menjualnya dengan cara kontan, kemudian kalau dapat untung akan dibagi bersama.²³

4) *syirkah mufawadhah*

adalah akad kerjasama antara dua orang atau lebih, dan dua orang atau lebih memberikan sebagian dana bersama dan ikut serta dalam pekerjaan. Masing-masing pihak membagi keuntungan dan kerugian secara merata. Tanggung jawab dan beban utang menjadi tanggungan semua pihak. Sekolah Hanafi dan Maliki mengizinkan jenis musyarakah ini, tetapi ada banyak batasan.²⁴

4. Rukun dan Syarat Musyarakah

Menurut jumbuh ulama rukun syirkah ada tiga macam :

1. Pihak yang berkontrak (*'aqidani*)

Disyaratkan bahwa mitra harus kompeten (cakap secara hukum) dalam bertransaksi dan tentunya berkompeten dalam memberikan atau menerima kekuasaan perwakilan.

²² Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN Maliki, 2018), cet 1, 78-80.

²³ *Ibid.*, 82

²⁴ Hoirul Ichfan, Umrotul Hasanah "Aplikasi Pembiayaan Akad Musyarakah Pada Perbankan Syari'ah" *jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, volume 2 issue 1, Juni 2021, 5

2. Obyek yang diakadkan (*ma'qud 'alaih*)²⁵

Obyek yang diakadkan dalam syirkah ini adalah Modal, kerja, keuntungan dan kerugian.

a. Modal

- Dana (modal) yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset maka harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh mitra.
- Para para pihak tidak boleh meminjam minjamkan , pmenyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain , kecuali atas dasar kesepakatan.
- Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

b. Kerja

- Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah, akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya
- Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

c. Keuntungan

- Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah

²⁵ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), cet 1, 147

- Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
 - Seorang mitra tidak boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
 - Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
- d. Kerugian
- Kerugian harus dibagi diantara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.²⁶
3. Sighat (ijab dan qabul)
- Dalam ijab qabul terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, ulama fiqh menuliskannya sebagai berikut :
- a. Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak.
 - b. Adanya kesesuaian antara ijab dan qabul
 - c. Adanya pertemuan antara ijab dan qabul (berurutan dan menyambung).
 - d. Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari keduanya.²⁷

B. Akta Otentik APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)

a. Akta Otentik

Dari ketentuan pasal 1 dan pasal 3 PP nomor 37 tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Otentik ooleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta otentik.

²⁶ Popy Oktareza, "Akad Musyarakah Pada Take Over Pembiayaan Modal Kerja di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kc Bengkulu Panorama, *Skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Bengkulu, 2021,57-59

²⁷ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 148

Pengertian otentik untuk akta PPAT tentulah harus mencakup pada pengertian :

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Dibuat oleh/dihadapan pegawai umum yaitu PPAT
3. Dibuat dan diselesaikan dalam daerah kerja PPAT
4. Untuk tanah-tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada/terletak dalam daerah kerja PPAT.²⁸

b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

a) Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT adalah perjanjian aksesori/tambahan terhadap perjanjian pokok sehingga perjanjian pemberian hak tanggungan tidak selalu harus ada, tergantung pada kebutuhan kreditur (orang yang berpiutang) apabila kreditur mengharuskan adanya APHT dan debiturnya setuju maka APHT dibuatkan, namun apabila kreditur tidak mensyaratkan dibuatnya APHT maka tidak perlu dibuat APHT.²⁹

b) Obyek Hak Tanggungan Pasal 4 :

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

²⁸ Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta –Akta ppat, 6-7

²⁹ Ibid, 212

- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Pasal 5 (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
 - (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
 - (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 6 Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 7 Hak Tanggungan tetap

mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.³⁰

- c) Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan sesuai pasal 11 ayat (1) Undang-undang hak tanggungan:
- a. Nama dan Identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
 - b. Domisili pihak-pihak
 - c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
 - d. Nilai tanggungan
 - e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.³¹

C. Hukum Ekonomi Syariah

a. Hukum Ekonomi

Adalah Keseluruhan norma-norma yang dibuat oleh pemerintah atau penguasa sebagai suatu personifikasi dari masyarakat yang mengatur kehidupan ekonomi di mana kepentingan individu dan masyarakat saling berhadapan.

b. Ekonomi Syariah

Adalah Usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorangan, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.³² Istilah ekonomi syariah hanya di kenal di Indonesia. Sementara di negara-negara lain, istilah tersebut dikenal dengan nama ekonomi islam

³⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

³¹ Setyaningsih, Hidayat Abdulah & Anis Mashdurohatun, “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto” *Jurnal Akta*, Vol 5, no 1 Maret 2018, 189

³² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), cet 1, 1-2

(*Islamic economy, al- iqtishad al-islami*) dan sebagai ilmu disebut ilmu ekonomi islam (*Islamic economics' ilm ai-iqtishad al-islami*). Ilmu ekonomi islam berbeda dengan ekonomi konvensional. Perbedaan tersebut dikarenakan, ekonomi Islam terikat kepada nilai-nilai agama islam, sedangkan ekonomi konvensional memisahkan diri dari agama sejak negara-negara barat berpegang kepada sekularisme dan menjalankan politik sekularisasi. Pada dasarnya tidak ada ekonomi yang terpisah dari nilai atau tingkah laku manusia. Namun, pada ekonomi konvensional, nilai yang digunakan adalah nilai-nilai duniawi semata (*profane, mundane*).³³

c. Hukum Ekonomi Syariah

Adalah kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia yang bersifat komersial dan tidak komersial yang di dasarkan pada hukum islam.³⁴ Sebagaimana telah disebut diatas, bahwa kajian ilmu ekonomi islam terikat dengan nilai-nilai islam, atau dalam istilah sehari-hari terikat dengan ketentuan halal-haram, sementara persoalan halal-haram merupakan salah satu lingkup kajian hukum islam, maka hal tersebut menunjukkan keterkaitan yang erat antara hukum, ekonomi dan syari'ah.

Secara sudut pandang ajaran Islam, istilah syari'ah sama dengan syariat yang pengertiannya berkembang mengarah pada makna fiqh, dan bukan sekedar ayat-ayat atau hadits-hadits hukum. Dengan demikian yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah dalil-dalil pokok mengenai ekonomi yang ada dalam Al Qur'an dan Hadits.³⁵

³³ Eka Sakti Habibullah, Hukum Ekonomi Syariah dalam Tatanan Hukum Nasional, *Al Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam, STAI Al Hidayah Bogor*, 697-698

³⁴ Andri Soemitra, Hukum Ekonomi Syariah, 1-2

³⁵ Eka Sakti Habibullah, Hukum Ekonomi Syariah, 699-700

BAB III

**PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOTARIS-PPAT IKA
AFLA EMALIA SH MKN KENDAL**

A. Gambaran Umum Kantor Notaris Ika Afla Emalia SH, Mkn

1. Profil Kantor Notaris Ika Afla Emalia

Kantor Notaris dan PPAT IKA AFLA EMALIA,SH.MKn didirikan dengan tujuan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, baik masyarakat umum maupun masyarakat dunia usaha, dalam hal pengurusan/pembuatan alat bukti otentik dalam setiap peristiwa atau perbuatan hukum. Pengadaan alat bukti otentik yang benar dan tepat sangatlah penting dalam melakukan suatu perbuatan hukum, diantaranya mengenai pengikatan hak (perjanjian kredit) dan peralihan hak (menjual, membeli, menghibahkan, atau mewakafkan) atas tanah/bangunan.

Kekeliruan atau kurang hati-hatian dalam menyusun dan mengadakan alat bukti otentik tersebut, dapat berakibat fatal di kemudian hari. Oleh sebab itu, dalam setiap perbuatan hukum yang akan dilakukan, sangatlah disarankan kepada Bapak/Ibu untuk berkonsultasi dan bekerjasama dengan Notaris/PPAT proses kegiatannya juga terjamin dan terlindungi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.³⁶

2. Visi dan Misi

Visi : Turut serta dalam menjamin terselenggaranya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Misi :

- a. Mewujudkan masyarakat tertib hukum melalui pengadaan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu.

³⁶ Dokumen profil kantor Notaris Ika Afla Emalia SH.MKn dikutip tanggal 25 Mei 2022

- b. Memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat secara amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak.³⁷

Kantor notaris Ika Afla Emalia berdiri dan di buka pada bulan Maret 2010. Beliau Ibu Ika Afla Emalia SH, MKn mempunyai riwayat pendidikan yaitu:

1. SD Badan Wakaf Sultan Agung – Semarang tahun 1987-1993
2. MTS Assalam – Kartosuro tahun 1993-1996
3. SMA Assalam – Kartosuro tahun 1996-1999
4. Strata 1 Hukum Universitas Diponegoro Semarang tahun 1999-2003
5. Strata 2 Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang tahun 2003-2006.³⁸

Diangkat sebagai Notaris di Kendal berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor : AHU-745.AH.02.01. Tahun 2010 Tanggal 18 Maret 2010 diangkat/ditunjuk sebagai Notaris dengan Daerah Kerja Kabupaten Kendal,³⁹ dan Berita Acara Pengambilan Sumpah Notaris No: W9.AH.02.01 – 413.2010.⁴⁰ kemudian diangkat sebagai PPAT di Kabupaten Kendal berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 08 Juli 2014, nomor: 156/KEP-17.3/VII/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴¹ dan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT tanggal 8 September 2014.

Kantor Notaris Ika Afla Emalia beralamat di jalan raya Soekarno-Hatta No. 01 A Truko, Kecamatan kangkung, Kabupaten Kendal. Sebelum berada di alamat ini, Kantor Notaris Ika Afla Emalia berkantor di Jalan raya Soekarno-Hatta No. 21A Truko, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal. akan tetapi setelah kantor ini di buka selama 7 Tahun dari tahun

³⁷ Dokumen Visi dan Misi Kantor Notaris Ika Afla Emalia, SH, MKn, dikutip tanggal 25 Mei 2022

³⁸ Dokumen Riwayat Pendidikan Notaris Ika Afla Emalia, SH, MKn, dikutip tanggal 25 Mei 2022

³⁹ Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor : AHU 745.AH.02.01 Tahun 2010

⁴⁰ Berita Acara Pengambilan Sumpah Notaris No: W9.AH.02.01 – 413.2010.

⁴¹ Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 08 Juli 2014, nomor: 156/KEP-17.3/VII/2014

2010-2017, kemudian pada tahun 2018 dipindahkan ke alamat yang sekarang ditempati.

Dalam dunia kenotariatan, notaris Ika Afla Emalia telah mendapat beberapa lembaga keuangan yang bekerjasama di kantor ini, diantaranya : PT Bank Tabungan Negara Syariah, BPRS Artha Surya Barokah, Kospin Jasa Syariah, Bank Syariah Suriyah.

Kantor notaris Ika Afla Emalia dikelola sendiri oleh beliau dan 4 karyawannya dengan pembagian kerja masing-masing. Diantara nama-nama karyawan yang bekerja di kantor Notaris Ika Afla Emalia yaitu:

1. Vivin Amilatul Jannah bekerja pada bagian pendaftaran berkas ke BPN, yang mana pekerjaan setiap harinya mendaftarkan akta untuk balik nama maupun yang lain seperti membayarkan pajak PPH maupun BPHTB dan lain sebagainya.
2. Ummi Nur Latifah bekerja pada bagian pemberkasan, pada bagian ini biasanya akta yang telah selesai proses balik nama maupun yang lainnya akan di berkasi dalam masing-masing akta yang didalamnya terdiri dari fc KTP, KK penjual dan pembeli, fc Sertipikat, fc PPH dan BPHTB, dan foto dokumentasi pada saat akad.
3. Jielatul Insaniyah bekerja pada bagian pembuatan Akta Fidusia dan akta yang diperuntukkan untuk masyarakat umum. dalam pembuatan akta fidusia biasanya jika terdapat order dari Bank untuk dibuatkannya akta fidusia yang mana nasabah meminjam kepada bank dengan jaminan kendaraan bermotor. Lalu membuat akta maupun kuasa untuk masyarakat umum yang biasanya seperti Akta Pemberian Hak Bersama, Waris, Hibah dan akta notaris lainnya.
4. Siti Khoirotunnisa bekerja pada bagian pembuatan Akta-Akta perkreditan yang bekerjasama dengan bank serta penginputan data nasabah dan pembuatan Akta notaris pada PT, CV, Perkumpulan, dan Yayasan ⁴²

⁴² Wawancara, Notaris-PPAT Ika Afla Emalia, SH.MKn tanggal 25 Mei 2022

3. Layanan Jasa

Layanan Jasa yang diberikan oleh Kantor Notaris dan PPAT IKA AFLA EMALIA, SH.MKⁿ antara lain sebagai berikut:

- 1) Pembuatan Akta Jual Beli
- 2) Pembuatan Akta Hibah
- 3) Pembuatan Akta Sewa Menyewa Tanah/Rumah
- 4) Pembuatan Akta Wakaf
- 5) Pembuatan Akta Pendirian PT, Koperasi, CV, Yayasan, Perusahaan Dagang, Perkumpulan, LSM, Partai Politik, baik Pusat maupun cabang; masuk dan keluar sebagai pesero/pemilik saham, perubahan Anggaran Dasar, Pembekuan, (berikut perizinannya meliputi Izin Domisili, NPWP, SITU/HO, SIUP dan TDP) dan Pembubaran badan usaha dan badan hukum tersebut.
- 6) Pembuatan Akta Pemberian Kuasa, perubahan, pemindahan, pencabutan kuasa-kuasa, antara lain kuasa membeli, menjual, menjaminkan, menyewakan, menghibahkan, mewakafkan tanah bangunan, kuasa mendirikan badan, menghadiri RUPS dan lain-lain.
- 7) Pembuatan Akta Kerja sama, antara lain kerja sama antara Apoteker dengan Pemilik Sarana Apotek/PSA dan Pemilik Sarana Apotek/PSA dengan PBF, kerjasama pengelolaan usaha dan lain-lain.
- 8) Pembuatan Akta Fidusia, APHT, SKMHT.
- 9) Layanan jasa lain, antara lain pensertipikatan tanah, split/pemecahan sertifikat, peningkatan hak tanah pembuatan surat keterangan ahli waris, Legalisasi dan warmeking.

4. Fasilitas

Untuk fasilitas kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKⁿ. yang mempunyai bentuk bangunan berupa rumah terdapat ruangan-ruangan yang dipergunakan untuk karyawan, *client*, dan ruang pribadi Notaris, diantaranya :

- a. Ruang Tamu

- b. Ruang makan⁴³
- c. Ruang Pribadi Notaris
- d. Tempat penyimpanan berkas
- e. Mushola
- f. Toilet/Kamar Mandi dan
- g. Dapur.
- h. Teras
- i. Halaman depan dan Belakang yang terdapat pohon buah

Adapun inventaris yang dimiliki Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH,MKn yaitu:

Tabel.1
Inventaris Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn

No	Nama	Jumlah
1	Meja	6 unit
2	Kursi	11 unit
3	Komputer	3 unit
4	Laptop	1 unit
5	Printer	4 unit
6	Telepon	1 unit
7	Kulkas	1 unit
8	Kangen Water	1 unit
9	Lemari	3 unit

⁴³ Wawancara, Notaris-PPAT Ika Afla Emalia, SH.MKn tanggal 25 Mei 2022

10	Ruang Rapat	1
11	Ruang Tamu	1
12	Kitchen Set	1
13	Mushola	1
14	Tempat Penyimpanan Berkas	1 unit
15	Kipas Angin	2 unit
16	Mesin Ketik	1 unit

Semua inventaris di atas adalah salah satu syarat dibukanya kantor Notaris. Akan tetapi, syarat tersebut tidaklah mutlak yang apabila tidak terpenuhi maka belum bisa membuka kantor sendiri. Kantor ini terletak sangat strategis dan nyaman membuat karyawan dan *client* sangat betah berlama-lama di kantor ini. *Design* bangunan yang berbentuk rumah biasa membuat kantor ini terlihat seperti rumah sendiri. Seperti yang kita tahu, selain pelayanan yang baik, lokasi dan kantor yang nyaman juga dapat menjadi daya tarik *client* yang datang ke kantor.

Adapun jenis-jenis akta yang dapat di buat oleh Notaris dan PPAT, Dalam dunia kenotariatan Notaris dan PPAT mempunyai wewenang yang berbeda dalam pembuatan akta. Ada akta yang hanya dapat dibuat oleh Notaris, dan ada juga akta yang hanya dapat dibuat oleh PPAT saja. Berikut daftar akta yang dapat dibuat oleh Notaris-PPAT⁴⁴

Tabel.2
Akta Notaris

No	Nama-Nama Akta
----	----------------

⁴⁴ Wawancara, Notaris-PPAT Ika Afla Emalia, SH.MKn tanggal 25 Mei 2022

1	Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum (CV, Firma, PT, Yayasan, Lembaga, dan Perkumpulan)
2	Akta Jaminan Fidusia
3	Akta Pengakuan Hutang, Akta Perjanjian Kredit, Akta Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja, Akta Perjanjian Pengosongan, Akta Corporate Guarantee & Akta Personal Guarantee
4	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
5	Akta Persetujuan dan Kuasa (Kuasa Untuk Menjual & Kuasa Untuk Membeli)
6	Akta Wasiat
7	Perjanjian Perikatan Jual Beli
8	Akta Perjanjian Kerjasama (Memorandum Of Understanding)
9	Berita Acara Rapat (Yayasan & PT)
10	Akta Pembubaran Badan Hukum (CV, Firma, PT, Yayasan, Lembaga, dan Perkumpulan)
11	Akta Pembatalan

Tabel.3
Akta PPAT

No	Nama-Nama Akta
1	Akta Jual Beli
2	Akta Pemberian Hak Tanggungan
3	Akta Hibah
4	Akta Pembagian Hak Bersama
5	Akta Pemakaian Dalam Perusahaan

6	Akta Tukar Menukar
7	Akta Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

B. Pelaksanaan Akad Pembiayaan Musyarakah pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH Mkn Kendal.

Salah satu produk akta yang di buat oleh Noataris-PPAT Ika Afla Emalia, SH, MKn sebagai bukti mengenai hak tanggungan yang terdapat kekuatan hukum salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimana dalam akta tersebut berisi tentang perjanjian-perjanjian.kerjasama dan utang-piutang yang mana terdapat jaminan beserta dengan nilai Hak Tanggungan.

Tujuan dari dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang piutang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan bentuk dari jaminan pelunasan hutang yang dibuat sebagai bukti jaminan yang terjadi apabila terdapat perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan hukum. Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan perjanjian tertulis berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam pelaksanaan pembuatan APHT Pembiayaan Musyarakah di kantor Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn ini diawali dengan :⁴⁵

1. Adanya perjanjian pembiayaan terlebih dahulu yang dibuat oleh bank. Perjanjian pembiayaan tersebut diantaranya seperti Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, Mudharabah, wakalah, dan lain sebagainya.
2. Bank memberikan order kepada Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn untuk dibuatkan akta otentik berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan 1 (Satu) rangkap sebagai alat bukti Hak Tanggungan yang pelaksanaanya

⁴⁵ Wawancara penulis dengan Ibu Ika Afla Emalia SH, Mkn selaku Notaris-PPAT di Kendal, pada tanggal 25 Mei 2022

berdasarkan pada perjanjian Pembiayaan Musyarakah dan memberikan data identitas dari kreditur maupun debitur.

3. Setelah selesai dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan syarat pendukung lainnya seperti surat pernyataan tidak sengketa, surat kuasa untuk pengecekan, oleh Notaris-PPAT Ika Afla Emalia, selanjutnya debitur dan kreditur wajib untuk hadir dalam akad perjanjian tersebut dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan.
4. Setelah selesai penandatanganan, maka Notaris-PPAT wajib untuk mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan setempat.
5. Selanjutnya akan diproses Sertipikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan setempat.
6. Yang terakhir Notaris-PPAT Ika Afla Emalia membuat Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk diberikan sebagai salinan kepada Bank.

Isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sendiri memuat :

1. Identitas para pihak yang bersangkutan dalam akad. Diantaranya identitas PPAT, debitur, kreditur, dan para pihak saksi yang biasanya dari staf notaris-PPAT sendiri.
2. Adanya dasar dari pembuatan APHT seperti perjanjian pembiayaan musyarakah, murabahah dan mudharabah.
3. Adanya nilai tanggungan
4. Uraian mengenai objek hak tanggungan
5. Selain itu para pihak juga dapat mencantumkan janji-janji untuk melindungi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Sejalan dari apa yang dikatakan Ibu Ika Afla Emalia selaku Notaris-PPAT bahwa dalam pelaksanaan pembuatan APHT ini mempunyai format yang dimana berdasar pada peraturan perundang-undangan Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dan mengenai adanya janji-janji yang termuat dalam APHT itu telah disebutkan didalam undang-undang RI tersebut. Jadi dengan adanya aturan di Undang-

undang tentang Hak Tanggungan ini sebagai acuan Notaris-PPAT dan sebagai dasar hukum pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Penjelasan mengenai janji-janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ini seperti "Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian", ini di karenakan untuk dipunyainya kewenangan menjual obyek hak tanggungan yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan, diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak /pemegang hak pertama, hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila nasabah cedera janji maka pemegang hak berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa diperlukan lagi persetujuan oleh pemberi Hak Tanggungan dan kreditur dapat mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu, sisanya tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.⁴⁶

Adapun keringanan yang di berikan kepada nasabah yang cedera janji diperoleh dari kebijakan lembaga keuangan, biasanya jika terjadi wanprestasi seperti contoh nasabah cedera janji karena tunggakan, jika terjadi tunggakan, yang dilakukan oleh kreditur adalah melakukan mediasi terhadap debitur, selanjutnya apabila diharuskan untuk merubah jadwal penyesuaian angsuran maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang pada awalnya peringkat Hak tanggungan pertama, juga harus melakukan perjanjian pengikatan kembali dengan melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan peringkat Hak Tanggungan yang ke dua. Biasanya dari pihak kreditur akan musyawarah terlebih dahulu oleh pihak Notaris-PPAT.

⁴⁶ Wawancara penulis dengan Ibu Ika Afla Emalia SH, Mkn selaku Notaris-PPAT di Kendal pada tanggal 25 Mei 2022

BAB IV

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KLAUSUL PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
(ANALISIS APHT DI KANTOR NOTARIS-PPAT IKA AFLA EMALIA
SH.MKN KENDAL)**

**A. Analisis Pelaksanaan Klausul Pemberian Hak Tanggungan Pada
Pembiayaan Musyarakah Kantor Notaris Ika Afla Emalia SH.MKn**

Dalam pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pembiayaan musyarakah pada Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn. Dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan. Sedangkan Penerima Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang setelah Hak Tanggungan Pertama yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan
2. Obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.⁴⁷ yang di jabarkan sesuai dengan sertipikat yang menjadi Hak Tanggungan. Dan terdapat modal atau biaya pokok yang akan menjadi tanggungan oleh pihak debitur. Maka dapat disimpulkan jika obyek hak tanggungan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan telah sesuai dengan rukun musyarakah.
3. Ijab dan kabul, dalam pembuatan Akta pemberian Hak tanggungan (APHT) dan telah di akadkan serta di tanda tangannya Akta tersebut maka telah terlaksana ijab dan kabul dimana di dalam APHT terdapat

⁴⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

janji-janji antara pemberi hak dan pemegang hak untuk melakukan suatu perjanjian.

Format Blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebagai berikut:

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

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

Lembar Pertama/Kedua

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

hadir dihadapan saya-----
----- yang berdasarkan Surat -----
----- tanggal ----- nomor-----

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

I. 1. komparisi pemberi hak (1) pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas
Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya
disebut Pemegang Hak; 2. 20 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan
Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor
24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 21 Wawancara dengan.
Mustofa.S.H. Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 3
November 2016. 147 pemilik selaku Pemberi Hak Tanggungan, -----
-untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama. -----

II. komparisi penerima hak selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah
Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan
setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk

selanjutnya disebut Pihak Kedua. (2) Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap-----

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

Pihak Pertama menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

----- Akta tanggal -----

nomor----- dibuat dihadapan-----

----- yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; -----

- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di -----

---- tanggal----- nomor-----

----- yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

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

----- (-----

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

----- (-----

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

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

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Klausul Pemberian Hak Tanggungan Pada Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* (Analisis Apht Di Kantor Notaris-Ppat Ika Afla Emalia SH.MKn Kendal)

Tujuan dari penelitian ini ditujukan pada praktek pelaksanaan pembiayaan musyarakah pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn. Apakah telah sesuai dengan aturan hukum islam yang telah dibahas oleh para ulama dan dalam ilmu fiqh. Yang dimana dijelaskan bahwa rukun dari musyarakah adalah sebagai berikut:

1. Pihak yang berakad (syarik) adalah pihak yang memiliki modal
Disyaratkan bahwa mitra harus kompeten cakap secara hukum
 - a. Dalam bertransaksi tentunya berkompeten dalam memberikan atau menerima kekuasaan perwakilan
 - b. Setiap mitra haru menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap melaksanakan kerja sebagai wakil
 - c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.
 - d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja
 - e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.⁴⁸
2. Obyek yang diakadkan dalam syirkah ini adalah dana (modal). Dana (modal) yang diberikan harus uang tunai. Tapi sebagian ulama yang lain memberikan kemungkinan bila modal berwujud asset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Bahkan bisa dalam bentuk hak yang non fisik, seperti lisensi dan hak paten, Bila itu dilakukan, seluruh modal tersebut harus dinilai lebih dahulu secara tunai dan disepakati para

⁴⁸ Popy Oktareza, "Akad Musyarakah Pada Take Over Pembiayaan Modal Kerja di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kc Bengkulu Panorama, *Skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Bengkulu, 2021,57

mitranya. Partisipasi dan campur tangan para mitra dalam bisnis musyarakah adalah hal mendasar. Tidak dibenarkan bila salah satu pihak menyatakan tak ikut serta menangani pekerjaan dalam syirkah tersebut. Kalaupun tidak ingin terlibat langsung, ia harus mewakilkannya pada partnernya itu. Jadi, jenis usaha yang dilakukan dalam syirkah ini harus dapat diwakilkan kepada orang lain. Hal ini penting, karena dalam kenyataan, seringkali satu partner mewakili perusahaan untuk melakukan persetujuan transaksi dengan perusahaan lain. Salah satu pihak boleh menangani pekerjaan lebih banyak dari yang lain dan berhak menuntut pembagian keuntungan lebih darinya sesuai dengan kesepakatan. Kemudian, para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.⁴⁹

3. Pernyataan ijab dan kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad) dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak
 - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.⁵⁰

Dapat disimpulkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Notaris Ika Afla Emalia SH, MKn telah sesuai dengan dengan rukun musyarakah, namun disatu sisi dalam perjanjian yang tercantum dalam APHT yang berbunyi “Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama Menjual atau

⁴⁹ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, Cet 1 2018) 147

⁵⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 april 2000

suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian” artinya nasabah tidak mempunyai hak atas hak tanggungan yang dijaminakan. Sedangkan dengan melihat pernyataan dari Fatwa Dalam Fatwa DSN MUI No.105/DSN-MUI/X/2016 tentang Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan *Mudharabah, Musyarakah, dan Wakalah bi al-Istitmar* dalam ketentuan khusus menetapkan:

- a. Pengelola tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh pada saat terjadi kerugian, kecuali kerugian karena *ta'addi, tafrith* atau *mukhalafat al-syuruth*.
- b. Pemilik modal tidak boleh meminta pengelola untuk menjamin pengembalian modal.
- c. Pengelola boleh menjamin pengembalian modal atas kehendaknya sendiri tanpa permintaan dari pemilik modal.

Seharusnya dalam perjanjian yang tertulis pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) “Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian” diikuti dengan adanya alasan nasabah mengenai permasalahan nasabah dalam mengembalikan modal usaha. karena pada prinsipnya pembiayaan musyarakah adalah kepercayaan yang dimana akad ini berdasarkan amanah dengan masing-masing mitra sebagai orang yang terpercaya bagi mitra lainnya yang berakad. Maka dalam pembiayaannya masing-masing mitra tidak diperkenankan meminta jaminan dari pihak yang lain. Karena jaminan itu sangat berkaitan dengan utang-piutang sedangkan dalam akad musyarakah bukan masalah utang-piutang melainkan tentang kerjasama dalam bentuk musyarakah dimana para pihak sama-sama memberikan modal untuk menjalankan usaha bersama. Maka rukun dalam pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pembiayaan Musyarakah Notaris-Ika Afla Emalia SH, MKn, telah sesuai dengan rukun dan ketentuan syariah.

Jadi dapat disimpulkan bahwa antara Akta Pemberian Hak tanggungan Pembiayaan Musyarakah terdapat kesenjangan dengan pernyataan Fatwa DSN MUI No.105/DSN-MUI/X/2016 tentang Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan *Mudharabah, Musyarakah, dan Wakalah bi al-Istitmar*. Dalam akad musyarakah bahwa *musyâraakah* dapat dipahami sebagai kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau keahlian untuk melaksanakan suatu jenis usaha yang halal dan produktif, dengan tujuan memperoleh dan berbagi keuntungan.

BA B V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan dengan hasil penelitian dan pembahasan bab-bab sebelumnya maka penulis dapat memberikan kesimpulan bahwa:

1. Bahwa pada pelaksanaan pembiayaan musyarakah Akta Pemberian Hak Tanggungan Notaris-PPAT Ika aflu Emalia SH, MKn tidak berpedoman pada Fatwa DSN MUI 2016 melihat pada perjanjian penjaminan pengembalian modal dengan ketentuan Pengelola tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh pada saat terjadi kerugian, kecuali kerugian karena *ta'addi*, *tafrith* atau *mukhalafat al- syuruth*, Pemilik modal tidak boleh meminta pengelola untuk menjamin pengembalian modal, Pengelola boleh menjamin pengembalian modal atas kehendaknya sendiri tanpa permintaan dari pemilik modal. Tetapi dalam pelaksanaan APHT pada pembiayaan musyarakah Artinya apabila terdapat cidera janji dalam pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah Dalam hal tersebut mengenai ketentuan janji-janji pada Akta Pemberian Hak Tanggungan pembiayaan musyarakah “Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian” artinya dalam bentuk cidera janji apapun jika pemberi hak telah melakukan perjanjian kesepakatan maka nasabah tunduk atas hukum yang mengikat didalamnya.
2. Ditinjau dari Hukum Islam pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan pembiayaan musyarakah Notaris –PPAT Ika Aflu Emalia SH, MKn adalah tidak sesuai. Karena dalam akad musyarakah apabila

terjadi wanprestasi maka nasabah tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh apabila terdapat kerugian kecuali karena *ta'addi*, *tafrith* atau *mukhalafat al- syuruth*. Sedangkan di dalam Janji-Janji yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji “Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.” Sedangkan dalam Fatwa DSN MUI 2016 melihat pada perjanjian penjaminan pengembalian modal dengan ketentuan Pengelola tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh pada saat terjadi kerugian, kecuali kerugian karena *ta'addi* (melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan), *tafrith* (tidak melakukan sesuatu yang semestinya dilakukan). atau *mukhalafat al- syuruth* (melanggar ketentuan-ketentuan yang tidak bertentangan dengan syariah yang disepakati pihak yang berakad). Dengan adanya kecacatan ketentuan Pembiayaan Musyarakah tersebut menjadi *fasakh* (rusak). Walaupun demikian tidak membatalkan akad musyarakah pada Akta pemberian Hak Tanggungan Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn sebab rukun dan pelaksanaannya telah terpenuhi.

B. Saran

1. Kepada Notaris-PPAT Ika Afla Emalia SH, MKn Kendal dapat memberikan ulasan dan penjelasan mengenai janji-janji apa saja yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan pembiayaan musyarakah kepada nasabah pada saat melakukan akad agar nasabah mengetahui akan ketetapan yang ada pada Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan semestinya karena masih banyak masyarakat yang sangat minim mengetahui maksud dalam perjanjian tersebut.

2. Untuk para akademisi dapat memberikan kontribusi dan penerapan ilmu tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan pada pembiayaan Musyarakah.
3. Untuk peneliti yang ingin meneliti tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Pembiayaan Musyarakah semoga mampu melengkapi kekurangan dari penelitian ini.

C. Penutup

Puji syukur alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah swt yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, hidayah dan pencerahannya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam penulis ucapkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad saw yang telah di nanti-nantikan syafaatnya kelak di yaumul kiyamah.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini banyak kesalahan dan kekeliruan, walaupun penulis sudah berusaha semaksimal mungkin. Hal itu semata-mata karena penulis banyak keterbatasan dan kemampuan dalam berpikir dan pengalaman dalam menulis. Maka dari itu, penulis mohon kritik dan saran dari pihak manapun, sehingga untuk penulisan selanjutnya bisa lebih baik lagi. Semoga dengan adanya penulisan skripsi ini, bisa bermanfaat bagi penulis dan pembacanya amin.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, Arlene dan Hanafi Tanawijaya, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong*”Jurnal Hukum Adigama.
- Aditama, Purna Noor, “*Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*” Lex Renaissance, Vol. 3, no.1 Januari 2018
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta –Akta ppat* (Yogyakarta: KaryaMedia, 2010)
- Wibawa, Kadek Cahya Susila,” *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*”, Jurnal Crepido, Vol. 01, no 01, Juli 2019
- Harinata, Surya, “*Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan Apht Oleh Ppat*”, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.3 no.2 2014
- Hasan, Akhmad Farroh, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer Teori dan Praktik*,(Malang: UIN Maliki, cet 1, 2018)
- Wicaksono, Putro, *Tinjauan Pelaksanaan Apht (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Yang Dibuat Di Hadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah (Studi Pada Bank Syariah Di Kota Yogyakarta)*, Tesis Fakultas Hukum Islam Indonesia,2016
- Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01IDSN-MUI/X/2013
Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan.
- Akhyati, Najikha dan Muhammad Maksam, “*Trnsformasi Fatwa DSN-MUI tentang akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Peraturan Perundang-Undangan*”, Syar’ie, Vol.3 No. 2 2020.
- Widjaja, Hadi Saputro, “*Kajian Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Yang Termuat Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*

Tentang Hak Tanggungan” Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang (Semarang, 2008),

Alaudin, Yahya, “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Akad Murabahah Mutlaqah Produk Tabungan Pendidikan di BPRS Bina Finansia Semarang*”, Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021.

Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, cv.Cet 1, 2017).

Mingka, Agustianto, *Konsep Dasar Akad dalam Perbankan Syariah* (Ciputat: Iqtishad Publishing, Cet 1, 2015).

Syaikhu, Ariyadi, & Norwili, *Fikih Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020).

Sudiarti, Sri, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, Cet 1 2018)

Aziroh, Nur “*Musyarakah dalam Fiqih dan Perbankam Syariah*”, *Equilibrium*, Volume 2, No.2, 2014.

Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah

Triyani, Yaya “*Analisis Pelaksanaan Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Usaha Mikro Di Bmt Walisongo Sendang Indah Semarang*,” Skripsi Program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang (Semarang, 2016).

Siregar, Mulya E., Daden Firman H, Setiawan Budi Utomo, “*Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*”, (Jakarta: Divisi pengembangan produk dan edukasi, Departemen Perbankan Syariah dan Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

Ichfan, Hoirul, Umrotul Hasanah “*Aplikasi Pembiayaan Akad Musyarakah Pada Perbankan Syari’ah*” *jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, volume 2 issue 1, Juni 2021

Oktareza, Popy , “*Akad Musyarakah Pada Take Over Pembiayaan Modal Kerja di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kc Bengkulu Panorama*”, Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Bengkulu, 2021

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Setyaningsih, Hidayat Abdulah & Anis Mashdurohatun, “*Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*” Jurnal Akta, Vol 5, no 1 Maret 2018

Andri Soemitra, “*Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*”,(Jakarta: Prenadamedia Group cet 1, 2019).

Eka Sakti Habibullah, Hukum Ekonomi Syariah dalam Tatanan Hukum Nasional, *Al Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam, STAI Al Hidayah Bogor*

Dokumen Visi dan Misi Kantor Notaris Ika Afla Emalia, SH. MKn, dikutip tanggal 25 Mei 2022

Dokumen Riwayat Pendidikan Notaris Ika Afla Emalia, SH, MKn, dikutip tanggal 25 Mei 2022

Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-745.AH.02.01. Tahun 2010

Berita Acara Pengambilan Sumpah Notaris No: W9.AH.02.01 – 413.2010.

Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 08 Juli 2014 , nomor : 156/KEP-17.3/VII/2014

Dokumentasi data Pembuatan Akta PPAT dan Notaris diakses tanggal 31 Mei 2022

LAMPIRAN-LAMPIRAN





Profil Kantor Notaris dan PPAT IKA AFLA EMALIA, SH.MK_n

Kantor **Notaris dan PPAT IKA AFLA EMALIA,SH.MK_n** didirikan dengan tujuan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, baik masyarakat umum maupun masyarakat dunia usaha, dalam hal pengurusan/pembuatan alat bukti otentik dalam setiap peristiwa atau perbuatan hukum.

Pengadaan alat bukti otentik yang benar dan tepat sangatlah penting dalam melakukan suatu perbuatan hukum, diantaranya mengenai pengikatan hak (perjanjian kredit) dan peralihan hak (menjual, membeli, menghibahkan, atau mewakafkan) atas tanah/bangunan. Kekeliruan atau kurang hati-hatian dalam menyusun dan mengadakan alat bukti otentik tersebut, dapat berakibat fatal di kemudian hari.

Oleh sebab itu, dalam setiap perbuatan hukum yang akan dilakukan, sangatlah disarankan kepada Bapak/Ibu untuk berkonsultasi dan bekerjasama dengan Notaris/PPAT proses kegiatannya juga terjamin dan terlindungi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pendiri

Kantor Notaris dan PPAT **IKA AFLA EMALIA, SH.MK_n** didirikan oleh IKA AFLA EMALIA, SH.MK_n pada tahun 2010.

SK Pengangkatan Notaris No: AHU-745.AH.02.01.2010 pada tanggal 18 Maret 2010, dan Berita Acara Pengambilan Sumpah Notaris No: W9.AH.02.01 – 413.2010.

SK Pengangkatan PPAT No: 156/KEP-17.3/VII/2014 tanggal 8 Juli 2014 dan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT tanggal 8 September 2014

Visi dan Misi

Visi

Turut serta dalam menjamin terselenggaranya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Misi

1. Mewujudkan masyarakat tertib hukum melalui pengadaan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu.
2. Memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat secara amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak.

Layanan Jasa

Layanan Jasa yang diberikan oleh Kantor Notaris dan PPAT IKA AFLA EMALIA, SH.MKn antara lain sebagai berikut:

1. Pembuatan Akta Jual Beli
2. Pembuatan Akta Hibah
3. Pembuatan Akta Sewa Menyewa Tanah/Rumah
4. Pembuatan Akta Wakaf
5. Pembuatan Akta Pendirian PT, Koperasi, CV, Yayasan, Perusahaan Dagang, Perkumpulan, LSM, Partai Politik, baik Pusat maupun cabang; masuk dan keluar sebagai pesero/pemilik saham, perubahan Anggaran Dasar, Pembekuan, (berikut perizinannya meliputi Izin Domisili, NPWP, SITU/HO, SIUP dan TDP) dan Pembubaran badan usaha dan badan hukum tersebut.
6. Pembuatan Akta Pemberian Kuasa, perubahan, pemindahan, pencabutan kuasa-kuasa, antara lain kuasa membeli, menjual, menjaminkan, menyewakan, menghibahkan, mewakafkan tanah bangunan, kuasa mendirikan badan, menghadiri RUPS dan lain-lain.
7. Pembuatan Akta Kerja sama, antara lain kerja sama antara Apoteker dengan Pemilik Sarana Apotek/PSA dan Pemilik Sarana Apotek/PSA dengan PBF, kerjasama pengelolaan usaha dan lain-lain.
8. Pembuatan Akta Fidusia, APHT, SKMHT.
9. Layanan jasa lain, antara lain pensertipikatan tanah, split/pemecahan sertipikat, peningkatan hak tanah pembuatan surat keterangan ahli waris, Legalisasi dan waarmeking.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

IKA AFLA EMALIA, SH, MKn.

Jl. Banowati Raya No 37, Semarang

Mobile : 081 22 80 80 41

Data Pribadi

Tempat/Tanggal Lahir : Kudus, 12 Nopember 1981

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Jabatan : Notaris - PPAT

Pendidikan Formal

1987 - 1993 : SD Badan Wakaf Sultan Agung - Semarang

1993 - 1996 : MTS ASSALAAM - Kartosuro

1996 - 1999 : SMA ASSALAAM - Kartosuro

1999 - 2003 : Strata 1 Hukum Universitas Diponegoro Semarang

2003 - 2006 : Strata 2 Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Daftar Rekanan Bank

- BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH
- BPR ARTA SURYA BAROKAH
- KOSPIN JASA SYARIAH
- BANK SYARIAH SURIYAH

Daftar Pegawai

- VIVIN AMILATUL JANAH
- UMMI NUR LATIFAH
- SITI KHOIROTUN NISA
- JIELATUL INSANIYAH

PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH No. 01/002/02417

"Dari semangapunya kebutuhan akan orang-orang yang berespekasi itu sebagai mereka berbuat dalam
kepada sebagian lain, kecuali orang yang berespekasi akan mengesakan amal shalih"
(QS. Shaad: 24)

AKAD MUSYARAKAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini Rabu tanggal 10 bulan November tahun
2021 M / tanggal 05 bulan Rabi'ul Akhir tahun 1443 H. oleh dan antara pihak-pihak

1. Nama : Tuan R. ~~XXXXXXXXXX~~, SE.
dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak dalam kesukareanya selaku Kepala Cabang PT. BPRS SYARIAH ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ berkedudukan di Jl. KH. ~~XXXXXXXXXX~~ No. ~~XXXXXXXXXX~~ Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal dan, dan karenanya
berdasarkan Surat Keputusan (SK) Direksi Nomor: 033/KEP.DIR. ~~XXXXXXXXXX~~/2021 dan telah memperoleh Surat Kuasa Direksi No.
002/SK.DIR. ~~XXXXXXXXXX~~/2021 tanggal 02 Maret 2021 bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. BPRS SYARIAH ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ yang anggaran dasar dan perubahannya telah mendapat persetujuan dan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi
Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-00853.AH.01.02 Tahun 2010 tertanggal 23 Februari 2010 yang karenanya diuraikan di hadapan
MUHAMMAD HAFIDH, SH Notaris di Semarang dan telah diubah dengan Akta No. 64 tertanggal 30 Maret 2015 dan telah
mendapatkan persetujuan dan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0005011.AH.01.02
Tahun 2015 tertanggal 31 Maret 2015 yang dibuat di hadapan SARI NITTYUDO, SH Notaris Semarang dan telah diubah dengan Akta
No. 47 tertanggal 29 Juni 2016 dan telah mendapatkan persetujuan dan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Nomor: AHU-008285.AH.01.11 Tahun 2016 tertanggal 29 Juni 2016 dan telah diubah dengan Akta No. 46 tertanggal 26 Juni 2019 dan
telah mendapat persetujuan dan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0034468.AH.01.02
Tahun 2019 tertanggal 05 Juli 2019 yang dibuat di hadapan SARI NITTYUDO, SH Notaris Semarang bertindak untuk dan atas nama
serta mewakili PT. BPRS SYARIAH ~~XXXXXXXXXX~~ berkedudukan di Jl. ~~XXXXXXXXXX~~ No. ~~XXXXXXXXXX~~ Semarang.
No 134 Untuk selanjutnya disebut: PIHAK PERTAMA, BANK atau disebut juga SAHIBUL MAL.

2. Nama : Tuan H. ~~XXXXXXXXXX~~
PETANI bertempat tinggal di DUSUN GENTING RT ~~XXXXXXXXXX~~ RW ~~XXXXXXXXXX~~ DESA RINGINARUM KECAMATAN
RINGINARUM KABUPATEN KENDAL JARA TENGAH, Pemegang Kartu Tanda Penduduk
No. ~~XXXXXXXXXX~~, dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk diri sendiri / dalam
kedudukannya selaku DEBITUR/SUAMI dan, dan karenanya berdasarkan persetujuan dari ISTRI yaitu Nyonya
H. ~~XXXXXXXXXX~~, PETANI, bertempat tinggal di DUSUN GENTING RT 003 RW 001 DESA RINGINARUM
KECAMATAN RINGINARUM KABUPATEN KENDAL JARA TENGAH, Pemegang Kartu Tanda Penduduk
No. ~~XXXXXXXXXX~~.
Untuk selanjutnya disebut: PIHAK KEDUA, atau disebut juga NASABAH/MUJARRIB.

BANK dan NASABAH telah bersepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menjalankan
MODAL KERJA TANAH BANAWANG MERAH sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh NASABAH kepada BANK,
yang modalnya didapat dari BANK dan NASABAH, dan risiko untung dan ruginya akan ditanggung bersama sesuai
dengan porsi modal yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya, kedua belah pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani Akad Musyarakah ini (selanjutnya disebut
"Akad") yang selengkapnya sebagai berikut:

Pasal 1 DEFINISI

1. Syaria'h
Adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan A-Sunnah.
2. Musyarakah
Adalah Akad kerjasama antara BANK dan NASABAH dimana masing-masing menyertakan modalnya, dan
NASABAH yang akan menjalankan usahanya sebagaimana yang dimohonkan NASABAH kepada dan dietujui oleh
BANK, atas dasar pembebasan risiko, rugi ditanggung bersama sesuai penyertaan modalnya masing-masing dan
keuntungan dibagi sesuai porsi modal atas berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

SURAT ORDER UNTUK NOTARIS



BANK Syariah

Kantor Cabang Kendal

Nomor : [REDACTED] Ord-Not/IV/2022
Perihal : Order Pekerjaan Notaris

Kepada Yth.
Notaris
Ika Afia E., S.H., M.Kn
Di
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Ba'da salam bil khoir kami sampaikan, semoga kita selalu dalam lindungan dan bimbingan Allah SWT. Amin.

Berkaitan dengan adanya pembiayaan :

1. Nama : [REDACTED]
2. Alamat : [REDACTED]
3. Pembiayaan : AJ Musyarakah
4. No. Akad : [REDACTED]
5. Tanggal Akad : Februari 2022
6. Plafon : Rp. 25.000.000,-
7. Nilai HT : Rp. 86.000.000,-
8. Jangka Waktu : 6 Bulan

Mohon untuk dilakukan proses sebagai berikut :

Melaksanakan Akad dengan rincian sbb :

1. Jenis Agunan Pokok	: SEBIDANG TANAH	Status	: DAR MILIK
Bukti Kepemilikan	: SERTIFIKAT AGRI	Kecamatan	: KENDAL
No. Sertifikat	: [REDACTED]	Propinsi	: JAWA TENGAH
Desa/ Kelurahan	: [REDACTED]	Harga NJOP	: Rp. 20.160.000
Kabupaten	: KENDAL	Harga NJOP m ²	: Rp. 89.000
Gambar Situasi	:	Harga PASAR	: Rp. 84.000.000
Tgl	: 1/Febr/01	Harga Pasar m ²	: Rp. 200.000
No	: [REDACTED]	Harga Taksir Bank	: Rp. 50.400.000 s/w
Luas Tanah	: [REDACTED]	Pengikatan Agunan	:
Luas Bangunan	:		
Atas Nama	: [REDACTED]		

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Kendal, 8 Februari 2022

Pemohon

[REDACTED]
Account Officer

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

IKA AFLA EMALIA, SH.MKn.

DAERAH KERJA KABUPATEN KENDAL
SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 156/KEP/17.3/VII/2014 Tanggal 8 Juli 2014
Jln. Raya Soekarno-Hatta 01 A Truko, Kangkung, Kendal

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 16/2022

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Rabu, tanggal 16-03-2022 (Enambelas Maret Duaribu Duapuluh Dua) -----

hadir dihadapan saya **IKA AFLA EMALIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 08 Juli 2014, nomor : 156/KEP-17.3/VII/2014 diangkat / ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 perturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Kendal dan berkantor di jalan raya Soekarno-Hatta Nomor 01A, Truko, Kangkung Kendal, dengan dihadin oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Tuan ~~██████████~~, lahir di Kendal, pada tanggal 09-02-1976 (Sembilan Februari Seribu sembilanratus Tujuh puluh enam), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Kecamatan ~~██████████~~ Kelurahan /Desa ~~██████████~~, Rukun Tetangga ~~███~~, Rukun Warga ~~███~~, ~~██████████~~ Pemegang Nomor Induk Kependudukan Nomor : ~~██████████~~ -----

-Dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Istrinya yang juga ikut menghadap kepada saya Pejabat

Akta Pemberian Hak Tanggungan
Ika Afla Emalia, SH. MKn.
Daerah Kerja Kabupaten Kendal

Halaman 1 dari 10 halaman

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

yaitu Nyonya [REDACTED] lahir di Kendal tanggal 01-12-1999 (Satu
Desember Seribu sembilanratus delapanpuluh enam) Warga Negara
Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut
diatas, pemegang Nomor Induk Kependudukan [REDACTED]
Pemegang hak atas tanah yang akan di bebani hak Tanggungan, selanjutnya
disebut Pemegang Hak, selaku pemberi hak Tanggungan untuk selanjutnya
disebut Pihak Pertama

II. Tuan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Lahir di Semarang
pada tanggal 17-12-1979 (Tujuhbelas Desember Seribu Sembilanratus
Tujuh puluh Sembilan), warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota
Semarang, Kecamatan [REDACTED] [REDACTED] Desa [REDACTED] Rukun
Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] [REDACTED] Pemegang nomor
induk kependudukan [REDACTED]

-Untuk Sementara waktu berada di Kabupaten Kendal-----
-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku
Kepala Cabang Kendal PT. **BANK PEMBAIAYAAN RAKYAT SYARIAH**
[REDACTED] [REDACTED] berdasarkan Surat Keputusan (SK) Direksi
nomor: 003/KEP.DIR-ASB/III/2021, dan Surat Kuasa Nomor: 002/SK DIR.
[REDACTED] VIII/2021 Keduanya tertanggal 02-03.2021 (Dua Maret Duanbu
Duapuluh Satu) dari dan demikian itu serta sah mewakili dari dan
karenanya untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. **BANK
PEMBAIAYAAN RAKYAT SYARIAH** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
berkedudukan di Semarang, yang anggaran dasarnya berdasarkan Akta
Nomor: 17 tertanggal 24 Mei 2002 yang dibuat dihadapan MUHAMMAD
HAFIDH, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Semarang dan Anggaran Dasar
mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi
Manusia Republik Indonesia Nomor: C-16414.HT.01.01TH.2003
tertanggal 15-07-2003 (limabelas juli duaribu tiga) dan terakhir dirubah
dengan akata Nomor: 47 tertanggal 29-06-2016 (duapuluh sembilan juni
duaribu enambelas) yang dibuat dihadapan SARI NITIYUDO, Sarjana
Hukum, Notaris di Kota Semarang dan telah diterima dan dicatat di dalam
Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor:
AHU-AH.01.03-0062040 tertanggal 29-06-2016 (duapuluh Sembilan juni

Akta Pemberian Hak Tanggungan
Ika Afia Emilia, SH, MKn.
Dacrah Kerja Kabupaten Kendal

[Handwritten signature]

KUS

nama serta sah guna mewakili kepentingan PT BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH [REDACTED] beralamat di Jalan Kedungmundu Raya Nomor 134 Semarang

- Selanjutnya disebut **Penerima Kuasa**
- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat
- Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada **Penerima Kuasa**

K H U S U S

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan pembiayaan Tuan [REDACTED], penghadap tersebut selaku nasabah sejumlah Rp.25.000.000-(Duapuluh Lima juta rupiah)/ sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian pembiayaan yang ditandatangani oleh Nasabah/Pemberi Kuasa dengan :

-Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH [REDACTED] Kantor Syariah Cabang Weleri, Berkedudukan di Semarang, selaku Bank dan dibuktikan dengan :

-PERJANJIAN PEMBIAYAAN (MUSYAROKAH) Nomor : 01.10.02.02452 tertanggal 09-02-2022 (Sembilan Februari Duaribu Duapuluh Dua) yang dibawah tangan bermaterai cukup.

diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah nilai atas tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.86.000.000 (Delaspanpuluh Enam Juta Rupiah)/ Atas Objek Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini :

- Hak Milik Nomor : [REDACTED] Ringinarum atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur-tanggal [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), Nomor [REDACTED] seluas [REDACTED] m² ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : [REDACTED] dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : [REDACTED] terletak di

- Provinsi : Jawa Tengah;

bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat

Pasal 2

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

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Nasabah dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan.
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua.
- Dalam hal Nasabah sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama.

g h

Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama

- Mempukul atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan
- Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
- Mengambil dan uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Nasabah tersebut diatas, dan
- Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dan Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya

V 9

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya. Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Nasabah.
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibataikannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan

Akta Pemberian Hak Tanggungan
Ika Afa Emilia, SH. MKn.
 Daerah Kerja Kabupaten Kendal

h 7

akta ini, memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertifikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.

- Dalam hal Pihak Kedua hendak melaksanakan haknya untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan atas kesepakatan para pihak pelaksanaannya dapat dilakukan dibawah tangan jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak dengan memenuhi persyaratan dalam ayat 3 pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pemilik Agunan dengan ini menyatakan membebaskan **PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH** berkedudukan di Semarang dan segala tuntutan/klaim ahli waris pemilik agunan yang mungkin timbul dikemudian hari.

Pasal 3

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap dihadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 4

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama di Kabupaten Kendal.

Pasal 5

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut diatas dibayar oleh Nasabah. Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan

1. Nona Ummi Nur Latifah, lahir di Kendal pada tanggal 12 April 2002 (duabelas April dua ribu dua), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Desa Botomulyo, Rukun Tetangga 003, Rukun

h 7

Warga 006, Kecamatan Cepiring, pemegang Nomor Induk Kependudukan
3324135204020001 _____

2. Nona Vivin Amiatul Janah, lahir di Kendal pada tanggal 04-08-2000
(empat Agustus duaribu), Pelajar/mahasiswa, Warga Negara Indonesia
bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Desa Sojomerto, Rukun Tetangga
004, Rukun Warga 004, Kecamatan Gemuh, pemegang Nomor Induk
Kependudukan 3324114408000003 _____

-Keduanya pegawai Saya, PPAT, _____

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai
bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan
Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama,
Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat, sebanyak 2 (dua) rangkap asli,
yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan dikantor saya, dan 1 (satu)
rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Kendal, _____
untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.

Pember Kuasa



Penerima Kuasa




uh PT. BPR SYARIAH
Cabang Weleri berkedudukan di Semarang

ARTOS
dretan denger
antiar.

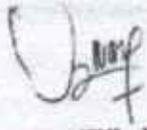
Akta Pemberian Hak Tanggungan
Ika Afia Emilia, SH, MKn.
Daerah Kerja Kabupaten Kendal

Halaman 9 dari 10 halaman

Saksi

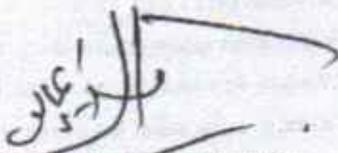

UMMI NUR LATIFAH

Saksi


VIVIN AMILATUL JANAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah




IKA AFLA EMALIA, SH., M.Kn.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. DATA PRIBADI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Siti Khoirotunnisa
Tempat, Tanggal Lahir : Brebes, 15 Februari 1997
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Alamat : Cikaret, RT 002/007, Kelurahan Harapanjaya, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.
Email : khoirotun527@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan Formal

1. Sekolah Dasar Negeri (SDN) Banyutowo Kendal (Lulus Tahun 2009)
2. Madrasah Tsanawiyah (MTS) Negeri Kendal (Lulus Tahun 2012)
3. Madrasah Aliyah (MA) Negeri Kendal (Lulus Tahun 2015)
4. Mahasiswa S1 Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah), Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Walisongo Semarang Angkatan 2015.

Demikian daftar riwayat hidup ini penulis buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 20 Juni 2022

Penulis,



Siti Khoirotunnisa

1502036024