



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS AKAD AL MUDHARABAH SEBAGAI
PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH SERTA PERAN
NOTARIS DALAM PENGEMBANGAN DAN SOSIALISASI
DALAM MASYARAKAT**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

Oleh :

**TAUFIK SURINEGARA NATASUBRATA
N.P.M :6501111381**

Pembimbing

ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H.

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

DEPOK, 2003



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS AKAD AL MUDHARABAH SEBAGAI
PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH SERTA PERAN
NOTARIS DALAM PENGEMBANGAN DAN SOSIALISASI
DALAM MASYARAKAT**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

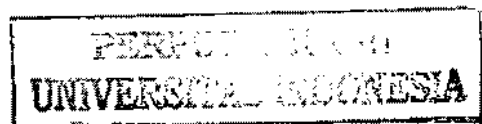
Oleh :

**TAUFIK SURINEGARA NATASUBRATA
N.P.M. :6501111381**

T
25706

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

DEPOK, 2003





UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS AKAD AL MUDHARABAH SEBAGAI
PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH SERTA PERAN
NOTARIS DALAM PENGEMBANGAN DAN SOSIALISASI
DALAM MASYARAKAT**

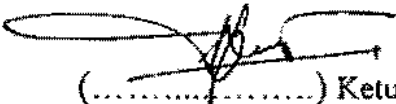
TESIS

Diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada hari Senin, tanggal 12 Januari 2004

Tim Penguji

Tanda Tangan

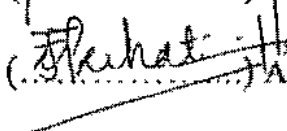
1. I. Sriyanto, S.H., M.H.


(.....) Ketua/Anggota

2. Arikanti Natakusumah, S.H.


(.....) Pembimbing/Anggota

3. Farida Prihatnini, S.H., M.H., CN. (...)


(.....) Anggota

KATA PENGANTAR

Pertama-tama Penulis mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, atas ridho-Nya, tesis ini yang telah diselesaikan oleh Penulis, diajukan untuk syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

Dalam Tesis ini, penulis membahas mengenai perjanjian pembiayaan secara syariah, atau dengan kata lain Al-Mudharabah. Dan penulis membahas beberapa permasalahan yang ada dalam ruang lingkup notaris dan beberapa aspek-aspek dalam hukum jaminan yang terkait.

Penulis dalam menyelesaikan tesis telah banyak memperoleh bantuan serta dukungan berbagai pihak, yaitu Orang tua dan kakak tercinta, Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. sebagai pembimbing dan narasumber, Prof. Sutan Remy Sjahdeni, S.H. sebagai narasumber, Notaris Yudo, Notaris Neneng Salmiah, Notaris Dian yang telah memberikan dukungan dalam melakukan penelitian, Dr.W.Djuwita Ramelan yang telah banyak membantu memberikan data, serta para pihak lain yang tidak disebutkan namanya yang telah membantu selama penulisan tesis dan selama pendidikan.

Penulis menyadari bahwa dalam menyusun tesis ini mempunyai keterbatasan-keterbatasan, oleh karena itu penulis secara terbuka dapat menerima saran dan kritik yang membangun.

Semoga tesis ini dapat membantu dan bermanfaat bagi masyarakat dalam kemajuan bangsa dibidang hukum, dan dapat berguna bagi nusa bangsa dan negara serta pengembangan ilmu pengetahuan.



Depok, Desember 2003

Penulis

TAUFIK SURINEGARA NATASUBRATA

ABSTRAK

(TAUFIK SURINEGARA NATASUBRATA, 6501111381, ANALISIS YURIDIS AKAD AL MUDHARABAH SEBAGAI PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH SERTA PERAN NOTARIS DALAM PENGEMBANGAN DAN SOSIALISASI DALAM MASYARAKAT, TAHUN 2003)

Perjanjian Pembiayaan Syariah (Al-Mudharabah) adalah perjanjian kerjasama antara dua atau lebih pihak dimana pemilik modal (shahibul maal) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (mudharib) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan berdasarkan bagi hasil. Bentuk ini menegaskan kerjasama dengan kontribusi 100% modal dari shahibul maal dan keahlian dari mudharib. Perjanjian pembiayaan secara syariah (Al-Mudharabah) ini dengan melihat dari bentuk-bentuk dan bagian-bagian yang terdapat didalam perjanjian ini, bahwa bentuk dari perjanjian ini merupakan bentuk akta otentik, dimana akta otentik ini dibuat secara notariil dan harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Permasalahan mengenai peran notaris dalam membuat akta tersebut harus mempunyai pengetahuan yang luas dalam membuat perjanjian pembiayaan syariah ini. Permasalahan mengenai jaminan-jaminan yang terkait dalam perjanjian pembiayaan syariah (Al-Mudharabah).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PENGESAHAN	
DEWAN PENGUJI	
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. POKOK PERMASALAHAN	11
C. METODE PENELITIAN	11
D. SISTEMATIKA PENULISAN	13
BAB II PEMBAHASAN	
PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH (AL-MUDHARABAH)	
TEORI DAN ANALISA	15
A. TEORI DAN PERATURAN	15
1. <i>Sistem Ekonomi Islam</i>	16
2. <i>Riba</i>	19

3. Bagi Hasil	22
4. Perbankan Syariah	23
5. Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Bagi Hasil	29
6. Al-Mudharabah	34
a. Pengertian Al-Mudharabah	34
b. Landasan Dasar Syariah	36
c. Jenis Mudharabah	37
7. Peraturan-Peraturan Perbankan Syariah	42
B. ANALISA PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUDHARABAH	43
1. Analisa Yuridis dan Peran Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat perjanjian pembiayaan secara syariah dalam pengembangan dan sosialisasi dalam masyarakat	43
a. Akta Perjanjian Pembiayaan Mudharabah	48
b. Persetujuan Perjanjian Pembiayaan Secara Bagi Hasil	51
c. Kewajiban Mudharib	55
d. Cidera Janji	59
e. Penyelesaian Sengketa	61
2. Jaminan-Jaminan Yang Terkait Dalam Perjanjian Pembiayaan Secara Syariah Yang Dapat Dibuat Sebagai Akta Otentik	63
a. Akad Pelengkap Sebagai Jaminan atas Perjanjian Pembiayaan Syariah. ...	64
b. Bentuk Jaminan oleh Mudharib Didalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah	68

c. Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta Jaminan Fidusia..... 69

BAB III PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH (AL-MUDHARABAH)

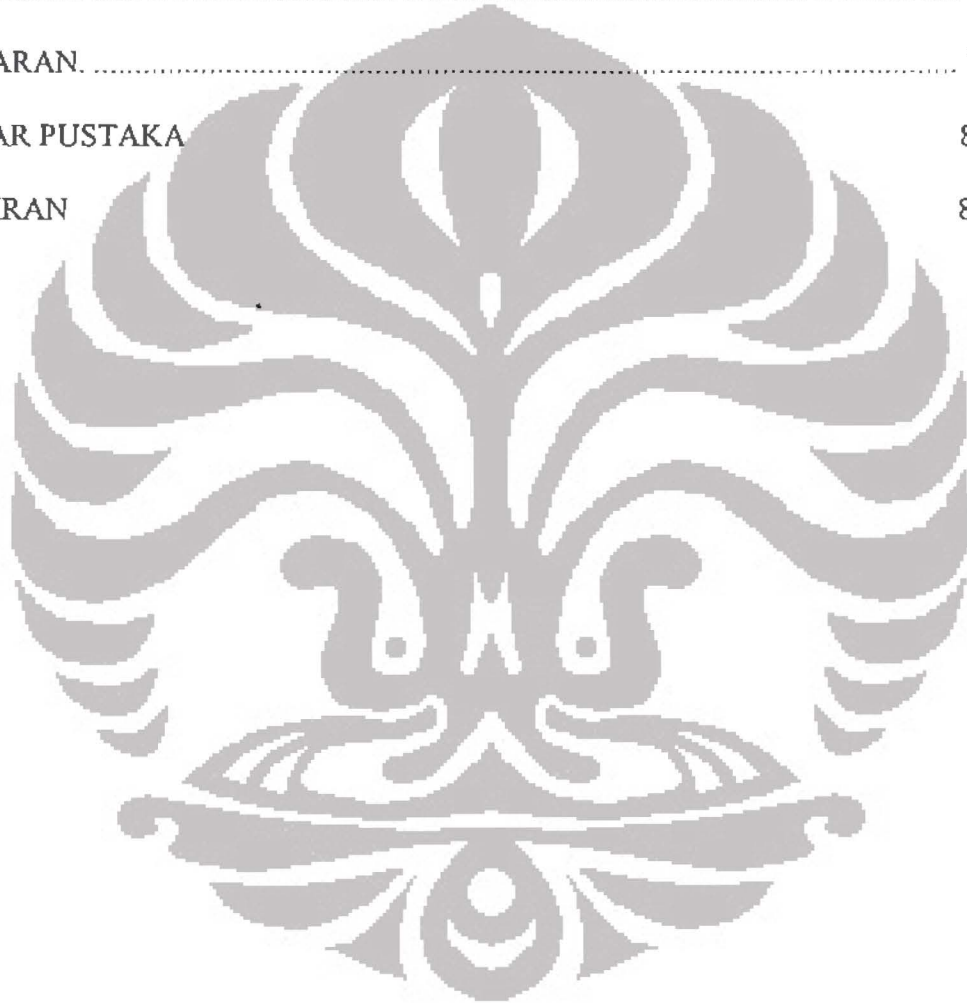
KESIMPULAN DAN SARAN..... 74

A. KESIMPULAN..... 74

B. SARAN..... 79

DAFTAR PUSTAKA..... 82

LAMPIRAN..... 86



BAB I
PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam waktu terakhir ini, telah berkembang suatu perjanjian yang berdasarkan secara syariah, berawal dari pendirian Bank Muamalat pada tahun 1992, perjanjian ini tumbuh dalam perkembangan ekonomi yang berlandaskan syariah, perjanjian secara syariah ini merupakan suatu produk dari perbankan syariah, yang akhir-akhir ini telah muncul di Indonesia.

Kebangkitan perekonomian syariah dapat kita lihat sejak awal seiring dengan tumbuhnya kesadaran akan baiknya prinsip ekonomi syariah, dan telah terbukti dengan kemampuan bertahannya lembaga keuangan bernafaskan syariah daripada keuangan konvensional dalam menghadapi krisis ekonomi di Indonesia, dan sangat besarnya penduduk Indonesia yang beragama Islam, karena faktor tersebut perkembangan lembaga keuangan syariah lebih cepat daripada lembaga keuangan konvensional.

Tumbuh dan berkembangnya produk-produk syariah tersebut, sangat disayangkan dengan tidak didukungnya suatu regulasi yang kuat untuk melindungi produk-produk syariah tersebut, dan dampaknya dapat menghambat pertumbuhan dan perkembangannya, dikarenakan akan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam melaksanakan hal tersebut.

Peraturan yang melandasi perbankan syariah hanya dimuat dalam beberapa pasal yang digabungkan dalam UU No.10 Tahun 1998 yang menjelaskan bahwa adanya dua sistem perbankan dalam Negara Indonesia ini. Yaitu termuat dalam pasal 6 huruf (m) dan pasal 13 huruf (c) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil yang hanya mengatur pembiayaan maupun kegiatan syariah, mengenai hal yang lebih mendetail, yaitu pemilikan, pembinaan dan pengawasan, ketentuan pidana dan permasalahan lainnya masih diatur dalam uu perbankan konvensional.

Akhir-akhir ini para pakar telah mengolah RUU Perbankan Syariah, dengan jalannya waktu produk-produk yang telah dikeluarkan oleh bank-bank syariah masih tetap

berjalan, dan pada saat ini berkembang pesat, dikarenakan para pihak yang melaksanakan produk-produk syariah tersebut secara ikhlas menjalankan hal tersebut dengan ridho Allah SWT.

Produk-produk secara syariah ini di Indonesia, merupakan suatu perjanjian, dan dalam hal ini perjanjian menurut ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dibuat secara tertulis dapat disebut dengan akta. Mengenai akta terdapat dua jenis akta, yaitu akta dibawah tangan dan akta otentik. Produk-produk perbankan syariah ini dapat berbentuk akta dibawah tangan, maupun akta otentik.

Akta yang dibuat secara otentik harus memenuhi syarat, yaitu akta harus dibuat dihadapan seorang pejabat umum, dan akta tersebut dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dan pejabat umum yang bersangkutan harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang membuat akta dalam hal perjanjian tersebut adalah notaris. Akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik yang dapat dijadikan salah satu alat bukti yang kuat dalam

hukum perdata maupun hukum pidana¹, dan akta otentik menurut Hukum Acara Perdata merupakan alat bukti yang istimewa.

Dalam Peraturan Jabatan Notaris pasal 1 menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Hal ini diperkuat oleh keputusan Sidang Komisi B Ikatan Notaris Indonesia, yaitu Notaris adalah setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum sebagaimana dimaksud Pasal 1 PJN, termasuk didalamnya Wakil Notaris, Wakil Notaris Sementara ataupun Notaris Pengganti.

¹ Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1997). hal. 22.

Dalam Kode Etik Notaris, notaris mempunyai beberapa kewajiban dalam menjalankan tugasnya jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari. Salah satunya ialah memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya pada masyarakat dengan memberikan penyuluhan hukum pada masyarakat.

Dalam menjalankan kewajibannya sebagai notaris, Notaris harus memiliki pengetahuan hukum yang sangat luas, dikarenakan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui secara mendasar mengenai pengetahuan hukum yang berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang akan mereka buat.

Dalam hal ini peran notaris sangat membantu masyarakat dalam memberikan penyuluhan-penyuluhan hukum sebelum masyarakat membuat suatu perjanjian yang masyarakat inginkan. Agar masyarakat dalam membuat perjanjian tidak menyimpang dari peraturan-peraturan yang berlaku, meskipun perjanjian merupakan suatu hal-hal yang disepakati dan diinginkan oleh para pihak yang dapat menjadikan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian berasaskan kebebasan berkontrak, yaitu para pihak menentukan isi perjanjian tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Dalam hubungannya dengan produk-produk perbankan syariah terlihat jelas bahwa produk-produk perbankan syariah merupakan suatu perjanjian, dimana terdapat para pihak yang terkait. Produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu :

1. Produk Penyaluran Dana.
2. Produk Penghimpunan Dana.
3. Produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan perbankan kepada nasabahnya.²

Produk yang akan dijelaskan dalam penulisan ini adalah Produk Penyaluran Dana. Dalam menyalurkan dana kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu :

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli.
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa.
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil.

² *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2001), hal. 1

Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual. Produk yang termasuk dalam prinsip Jual-beli dalam produk perbankan syariah adalah Murabahah, Salam, dan Istishna, sedangkan produk yang menggunakan prinsip sewa adalah Ijarah.

Penulisan ini menitik beratkan pada kategori yang ketiga, yaitu transaksi pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, bahwa tingkat keuntungan usaha sesuai dengan prinsip bagi hasil, yang pada produk bagi hasil ini keuntungan ditentukan oleh bagi hasil yang disepakati di muka. Produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah Musyarakah dan Mudharabah.

Prinsip bagi hasil atau Syirkah dapat dikategorikan menjadi dua macam, musyarakah dan mudharabah. Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah Musyarakah dengan kata lain adalah syirkah atau syarikah atau serikat atau kongsi. Transaksi ini dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai asset yang mereka miliki secara bersama-sama.

Termasuk dalam golongan Musyarakah adaah semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana

mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerjasama dapat berupa dana, barang perdagangan, kewiraswastaan, kepandaian, kepemilikan, peralatan, atau asset yang tidak terlihat seperti hak paten dan lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

Semua modal tersebut disatukan untuk dijadikan modal proyek Musyarakah dan dikelola bersama-sama. Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksana proyek.

Pemilik modal dipercaya untuk menjalankan proyek musyarakah tidak boleh melakukan tindakan seperti :

- a. menggabungkan dana proyek dengan harta pribadi
- b. menjalankan proyek musyarakah dengan pihak lain tanpa izin pemilik modal lainnya
- c. memberi pinjaman kepada pihak lain.
- d. Setiap pemilik modal dianggap mengakhiri kerjasama apabila menarik diri dari perserikatan, meninggal dunia dan menjadi tidak cakap hukum

e. Biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek dan jangka waktu proyek harus diketahui bersama. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal.

f. Proyek yang akan dijalankan harus disebutkan dalam akad. Setelah proyek selesai nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.³

Bentuk lain dari bagi hasil yang secara spesifik yang berbentuk musyarakah yang populer dalam produk perbankan syariah yaitu Mudharabah. Mudharabah adalah bentuk kerjasama antara dua atau lebih pihak dimana pemilik modal (shahibul maal) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (mudharib) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerjasama dengan kontribusi 100% modal dari shahibul maal dan keahlian dari mudharib.

Transaksi jenis ini tidak mensyaratkan adanya wakil shahibul maal dalam manajemen proyek. Sebagai orang kepercayaan, mudharib harus bertindak hati-hati dan

³ *ibid.* hal.6

bertanggung jawab untuk setiap kerugian yang terjadi akibat kelalaian. Sedangkan sebagai wakil shahibul maal dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara tertentu untuk menciptakan laba optimal.

Sebagai notaris yang bertugas sebagai pejabat umum yang berwenang membuat perjanjian-perjanjian pembiayaan berdasarkan syariah, notaris harus mempunyai pengetahuan yang sangat luas tentang hal tersebut. Karena tidak semua masyarakat mengerti dan memahami hal tersebut, dan bukan hanya perjanjian kredit yang sudah lama berkembang di masyarakat dengan system bunga.

Perjanjian pembiayaan berdasarkan syariah dapat dijadikan suatu kebutuhan masyarakat apabila masyarakat ingin menjalankan suatu usaha dan memerlukan modal yang sangat besar tanpa harus adanya bunga yang besar dan dapat mencekik tersebut.

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka pokok permasalahan yang akan diteliti adalah :

1. Bagaimana peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat perjanjian pembiayaan secara syariah dalam pengembangan dan sosialisasi dalam masyarakat ?
2. Jaminan-jaminan apa sajakah yang terkait dalam perjanjian pembiayaan secara syariah yang dapat dibuat sebagai akta otentik ?

C. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan ini perlu dilakukan serangkaian penelitian guna memperoleh data, dan data tersebut dapat digunakan untuk mendapatkan informasi atas pokok permasalahan yang telah diutarakan tersebut. Metode yang dipakai dapat dijadikan sebagai pedoman untuk mencari kebenaran dari data-data tersebut dan sehingga memperoleh kebenaran secara obyektif berdasarkan fakta-fakta yang ada dan pola pikir yang logis. Jadi pada hakikatnya metode ini memberikan pedoman mengenai cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami

lingkungan yang dihadapinya dan menambah kemampuan ilmuwan tersebut untuk melakukan penelitian secara baik dan lebih lengkap.⁴

Penulisan tesis ini memakai gabungan dari metode penelitian kepustakaan dan metode penelitian lapangan, dikarenakan data sekunder tidak bersumber dari literatur, tetapi data tersebut dapat dilakukan dengan datang kepada narasumber yang terpercaya melalui wawancara untuk mendapatkan keterangan dan pendapat yang akurat dan kredible.

Penelitian ini dapat kita katakan sebagai penelitian diagnostik yang bertujuan mendapatkan keterangan mengenai informasi mengenai peran notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat perjanjian pembiayaan secara syariah dan bagaimana peran notaris dalam pengembangan serta sosialisasi terhadap perjanjian pembiayaan secara syariah.

Mendapatkan keterangan mengenai lembaga-lembaga yang terkait dalam pembuatan perjanjian pembiayaan secara syariah ini. Dari sudut penerapannya maka penelitian ini

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cct. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia/UI-Press.1986), hal.7

Dalam BAB II yaitu pembahasan, Penulis membahas secara teori dan praktik perjanjian pembiayaan syariah serta analisa yuridis dari perjanjian pembiayaan syariah dan penulis akan membahas mengenai peran notaris sebagai pejabat umum, dan fungsi notaris dalam menjalankan jabatannya, dan akta otentik yang dibuat oleh notaris dalam membuat perjanjian pembiayaan secara syariah serta peran notaris dalam mensosialisasikan kepada masyarakat bahwa telah terdapat suatu perjanjian pembiayaan secara syariah. Serta pembahasan mengenai jaminan-jaminan yang terkait dalam perjanjian pembiayaan secara syariah tersebut.

Di dalam BAB III atau bab penutup, penulis akan memberikan kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisa penulis atas topik pembahasan ini dan memberikan saran yang kiranya dapat dijadikan masukan dalam pembahasan ini.

BAB II

PEMBAHASAN

PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH (AL-MUDHARABAH)

TEORI DAN ANALISA

A. Teori dan Peraturan.

Islam memandang bahwa bumi dan segala isinya merupakan amanah dari Allah SWT kepada manusia sebagai khalifah di muka bumi ini, untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan manusia. Dengan diturunkan agama Islam sebagai suatu kebutuhan manusia yang diberikan oleh Allah SWT yaitu aqidah, akhlak maupun syariah.

Syariah merupakan suatu kebutuhan yang dapat berubah sesuai dengan kebutuhan dan peradaban manusia, dan syariah Islam sebagai ajaran yang dibawa oleh Rasul terakhir bersifat mutlak dan tidak diperlukan hal-hal lain untuk penyempurnaannya.

Syariah Islam mencakup kehidupan ibadah maupun kehidupan sosial (Muamalah), dan dalam kehidupan sosial (muamalah) terdapat adanya prinsip. Oleh karena itu dapat

kita kaitkan dengan penulisan tesis ini beberapa prinsip yang dicontohkan yaitu adanya larangan riba, prinsip bagi hasil, prinsip pengambilan keuntungan dan sebagainya. Beberapa prinsip diatas dapat kita laksanakan dengan perjanjian pembiayaan berdasarkan syariah seperti mudharabah. Oleh karena itu Islam bukan hanya sebagai pedoman agama (ibadah) tapi Islam juga dapat menjadi sebagai sistem dalam kehidupan sosial (muamalah).

Dalam kehidupan sosial (muamalah) hukumnya boleh sampai larangan bukan suatu yang haram, dan dalam muamalah yang mempunyai prinsip kemudahan bukan prinsip kehati-hatian, dan didasarkan pada alasan yang masuk akal serta dapat terus berkembang, walaupun Al Qur'an dan Sunnah hanya sedikit yang menjelaskan fikih muamalah.

1. Sistem Ekonomi Islam.

Dilihat dari definisi sistem, menurut Oxford Advanced Learners' Dictionary, system merupakan suatu kelompok dari barang-barang atau bagian-bagian yang bekerja bersama-sama sebagai suatu keseluruhan. Bagian-bagian dari nilai dan ajaran Islam yang mengatur

kehidupan sosial tidak terpisah dari keseluruhan ajaran Islam.

Definisi Sistem Ekonomi Islam adalah bagian dari nilai-nilai dan ajaran-ajaran Islam yang mengatur bidang perekonomian umat yang tidak terpisahkan dari aspek-aspek lain dari keseluruhan ajaran Islam yang komprehensif dan integral.

Sistem ekonomi Islam mempunyai dasar yang termuat dalam Al Quran, yaitu :

a. Surat Al Baqarah(2) :208 yang artinya : "Wahai orang-orang yang beriman, masuklah kamu kedalam Islam secara keseluruhan dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah syetan. Sesungguhnya ia adalah musuhmu yang nyata". Dalam ayat ini tersirat bahwa apabila kita yang beragama Islam maka kita harus melakukan kehidupan ibadah maupun kehidupan sosial sesuai dengan syariah Islam.

b.Surat Al Maaidah (5) :3 yang artinya : "Pada hari ini telah Aku sempurnakan untuk kamu agamamu, dan telah Aku cukupkan kepadamu nikmatKu, dan telah Aku ridhai Islam sebagai agama bagimu". Dalam ayat ini tersirat bahwa syariah Islam telah sempurna, dan apabila kita sebagai

umat manusia mengikutinya akan diberikan rejeki dan ridho dari Allah SWT.

Sistem ekonomi Islam mempunyai tujuan yaitu kesejahteraan ekonomi dalam kerangka norma moral Islam, persaudaraan dan keadilan universal, distribusi pendapatan dan kekayaan yang merata, serta kebebasan individu dalam konteks kemaslahatan sosial.⁵

Di dalam Sistem Ekonomi Islam terdapat beberapa karakteristik yaitu :

- a. Mengakui hak milik individu
- b. Tidak ada transaksi berbasis bunga (riba)
- c. Berfungsinya institusi Zakat
- d. Mengakui mekanisme pasar
- e. Mengakui motif mencari keuntungan
- f. Mengakui kebebasan berusaha
- g. Adanya lembaga Nisbah
- h. Memproduksi dan mengkonsumsi barang yang halal⁶

Dalam hal ini peran pemerintah harus tetap menunjang dalam sistem Islam, hal ini dapat kita lihat dengan adanya bentuk peraturan perundang-undangan yang dapat

⁵ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah* (Jakarta: Djambatan, 2001), hal. 10.

⁶ *ibid*, hal. 13

memberlakukan etika bisnis Islam, serta memastikan bahwa mekanisme pasar bekerja efisien dan dapat dinikmati semua pihak, pemerintah harus juga menyediakan infrastruktur sosial dan fisik bagi pertumbuhan ekonomi dan memberlakukan jaminan sosial.

2. Riba.

Larangan Riba dalam Al Quran dapat kita lihat dalam beberapa surat yaitu:

- a. QS. Ar Ruum (30):39, yang artinya :“Dan sesuatu riba yang kamu berikan agar dia menambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhoan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).
- b. QS An Nisaa (4) :160-161, yang artinya :“Maka disebabkan kezaliman orang-orang yahudi.Kami haramkan atas mereka (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia)dari jalan Allah”.“Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal

sesungguhnya mereka telah dilarang daripanya, dan karena mereka memakan harta orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir diantara mereka itu siksa yang pedih.

c. Qs. Ali Imran (3):130, yang artinya :“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.

d. QS. Al Baqarah (2):278-279, yang artinya :“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman”.”Maka jika kamu tidak mengerjakan(meninggalkan sisa riba) maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul NYa akan menerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu;kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya”.

Definisi riba dari segi istilah bahasa sama dengan Ziyadah artinya tambahan. Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok (modal) secara bathil. Terdapat perbedaan pendapat

dalam menjelaskan riba, secara umum riba adalah penambahan terhadap hutang.⁷

Landasan Al Quran Surat An Nisaa ayat 29, yang berarti: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil", adapun yang dimaksud dengan jalan yang bathil dalam hal ini yaitu pengambilan tambahan dari modal pokok tanpa adanya imbalan pengganti.

Riba dapat terbagi menjadi dua bagian, yaitu : Riba Hutang Piutang dan Riba Jual Beli. Dalam hal ini yang berkaitan dengan penulisan tesis ini, riba yang terkait dalam hal perjanjian pembiayaan syariah adalah riba hutang piutang, dalam riba hutang piutang dapat dibagi kembali menjadi:

- a. Riba Qord, yaitu suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang disyaratkan terhadap yang berhutang.
- b. Riba Jahiliyyah, yaitu hutang dibayar lebih dari pokoknya, karena si peminjam tidak mampu membayar hutangnya ada waktu yang ditetapkan.

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Pencerbit Gema Insani, 2001), hal. 37.

3. Bagi Hasil.

Dalam hal perjanjian pembiayaan syariah dikenal dengan adanya bagi hasil, dengan ini Islam mendorong praktik bagi hasil serta mengharamkan riba yaitu bunga. Keduanya sama-sama memberi keuntungan bagi pemilik dana, namun keduanya mempunyai perbedaan yang sangat nyata.

Dalam hal ini perbedaan tersebut dijelaskan dalam tabel berikut.

Tabel
Perbedaan Antara Bunga dan Bagi Hasil

BUNGA	BAGI HASIL
a. Penentuan bunga dibuat pada akad dengan asumsi selalu untung	a. Penentuan besarnya rasio nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi
b. Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.	b. Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh
c. Pembayaran bunga tetap	c. Bagi hasil bergantung

seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi	pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak
d. Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang sukses	d. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan
e. Eksistensi bunga diragukan oleh semua agama, termasuk Islam	e. Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil

4. Perbankan Syariah.

Perjanjian pembiayaan Syariah merupakan produk dari perbankan yang memakai Islam sebagai sistem dalam menjalankannya, dalam hal ini dapat disebut Perbankan Syariah. Dengan berkembangnya Perbankan Syariah, maka berkembanglah pula sistem ekonomi syariah dalam masyarakat.

Dalam Perbankan Syariah terdapat lima transaksi yang lazim dipraktikkan oleh Perbankan Syariah :

- a. Transaksi yang tidak mengandung riba
- b. Transaksi yang ditujukan untuk memiliki barang dengan cara jual beli.
- c. Transaksi yang ditujukan untuk mendapatkan modal kerja dengan cara bagi hasil (Mudharabah)
- d. Transaksi deposito, tabungan, giro yang imbalannya adalah bagi hasil (mudharabah) dan transaksi titipan.^a

Dalam Perbankan Syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam.

Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tetapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban di akhirat nanti.

Secara tradisional suatu perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak diantara dua belah pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang dan kedua

^a Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Islam dan Perbankan Syariah*.(Jakarta:Bank Indonesia.2001),hal.6

belah pihak berusaha mencapai kesepakatan yang diperlukan bagi terjadinya perjanjian itu melalui suatu proses negosiasi diantara para pihak.

Tetapi dalam perjanjian yang berkaitan dengan bisnis yang terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang antara para pihak, tetapi perjanjian itu dengan cara telah dipersiapkan dahulu syarat-syarat baku, sehingga perjanjian ini dinamakan dengan perjanjian standar atau perjanjian baku.

Di dalam ketentuan-ketentuan perbankan, ditegaskan kembali bahwa bank-bank wajib mempergunakan atau membuat akad perjanjian pembiayaan secara tertulis, sehingga dalam praktek perbankan di Indonesia, bank-bank membuat perjanjian pembiayaan dengan 2 bentuk yaitu :

- a. Perjanjian Pembiayaan berupa akta dibawah tangan.
- b. Perjanjian Pembiayaan berupa akta notaris.

Perjanjian yang dibuat dengan akta dibawah tangan maupun akta notaris pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian baku, yaitu dengan cara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan pihak nasabah, menandatangani suatu perjanjian yang sebelumnya telah dipersiapkan isi atau

klausul oleh bank yang sudah tercetak. Hal ini juga diterapkan dalam perbankan syariah.

Dalam beberapa hal, bank konvensional dan bank syariah memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, dan teknologi computer, serta syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan, dan sebagainya. Tetapi banyak juga perbedaan mendasar diantara keduanya.

Perbandingan yang mendasar antara Bank Syariah dengan Bank Konvensional dapat kita lihat dalam tabel berikut.

Tabel

Perbedaan Bank Islam dengan Bank Konvensional

Bank Islam	Bank Konvensional
1. Melakukan investasi-investasi yang halal saja.	1. Investasi yang halal.
2. Berdasarkan prinsip bagi hasil atau sewa.	2. Memakai perangkat bunga.

<p>3. orientasi pada Profit dan Falah (mencari kemakmuran di dunia dan kebahagiaan di akhirat)</p> <p>4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk kemitraan.</p> <p>5. Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa.</p>	<p>3. Orientasi Profit.</p> <p>4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan debitor</p> <p>5. Tidak ada fatwa</p>
--	---

Perbankan Syariah memiliki peran strategis dalam meningkatkan kesejahteraan umat melalui proses kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana maupun penyediaan jasa keuangan lainnya yang berlandaskan kepada prinsip-prinsip syariah.

Pada tahun 1998, dimana Indonesia mengalami krisis moneter, sektor yang juga mengalami krisis adalah sektor perbankan, dimana sistem perbankan konvensional mengalami kejatuhan dan memerlukan dana tambahan yang besar dari

bank sentral untuk mempertahankannya, perbankan syariah dapat bertahan dan menyelamatkan sebagian ekonomi umat yang menggunakan sistem tersebut.

Beberapa keunggulan operasional Bank Syariah diantaranya adalah kegiatan usaha dilakukan secara professional, namun tetap realistis, seraya mengakui keterbatasan manusia yang tidak selalu dapat memperoleh hasil sebagaimana yang diinginkan.

Dalam bank syariah juga memakai prinsip dasar yang sama dengan bank konvensional yaitu prinsip profesionalitas, tetapi bank syariah tidak memastikan besaran pengembalian dana dalam menjalankan usahanya dikarenakan tidak memakai sistem bunga sebagai balas jasa finansial.

Bagi hasil dalam bank syariah dilakukan dengan cara menetapkan porsi pembagian keuntungan (nisbah) maupun dengan nasabah pemilik dana maupun dengan nasabah pengguna dana, sedangkan jumlah yang diperoleh para pihak tergantung hasil usaha.

Dalam bank syariah pendekatan usaha yang dilakukan adalah pada sisi asset baru kemudian dilihat dari keuntungan, yang berarti tingkat produktivitas asset akan

menentukan pengembalian dana kepada pemilik dana dan serta tambahan keuntungan dari peningkatan keuntungan dalam proses produktivitas.

Kerugian dalam bank syariah hanya terjadi apabila pendapatan dari transaksi bagi hasil dan jual beli maupun pendapatan lainnya lebih kecil dibandingkan dengan biaya operasional bank. Pelaksanaan aktivitas usaha dilakukan atas dasar prinsip kesetaraan, keadilan dan keterbukaan.

Landasan dasar operasional bank syariah yang utama adalah menghindari riba, dan memberlakukan uang hanya sebagai alat tukar dan bukan yang diperdagangkan. Dalam hal ini tidak juga dibenarkan transaksi yang spekulatif, dan dalam hubungan dengan nasabah, bank syariah berdiri sebagai mitra investor, bukan sebagai pemberi pinjaman uang.

Dalam akad transaksi yang sudah disepakati dengan nasabah tidak akan mengalami perubahan sampai dengan berakhirnya, meskipun terjadi gejolak moneter.

5. Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Bagi Hasil.

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu

al-musyarakah, al-mudharabah, al-muzara'ah, dan al-musaqah. Tetapi dalam praktek prinsip yang sering dipakai adalah musyarakah dan mudharabah dikarenakan muzara'ah dan musaqah adalah prinsip bagi hasil dalam pembiayaan pertanian.

Pembiayaan musyarakah adalah bentuk umum dari usaha bagi hasil. Transaksi Musyarakah dengan kata lain adalah syirkah atau syarikah atau serikat atau kongsi. Transaksi ini dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama.⁹

Termasuk dalam golongan Musyarakah adaah semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerjasama dapat berupa dana, barang perdagangan, kewiraswastaan, kepandaian, kepemilikan, peralatan, atau asset yang tidak terlihat seperti hak paten dan lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

⁹ Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Produk Perbankan Syariah*.(Jakarta:Bank Indonesia.2001),hal.6.

Semua modal tersebut disatukan untuk dijadikan modal proyek Musyarakah dan dikelola bersama-sama. Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksana proyek.

Pemilik modal dipercaya untuk menjalankan proyek musyarakah dan tidak boleh melakukan tindakan seperti menggabungkan dana proyek dengan harta pribadi, menjalankan proyek musyarakah dengan pihak lain tanpa ijin pemilik modal lainnya, memberi pinjaman kepada pihak lain.

Setiap pemilik modal dianggap mengakhiri kerjasama apabila menarik diri dari perserikatan, meninggal dunia dan menjadi tidak cakap hukum. Biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek dan jangka waktu proyek harus diketahui bersama.

Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal. Proyek yang akan dijalankan harus disebutkan dalam akad. Setelah proyek selesai nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

Bentuk lain dari bagi hasil yang secara spesifik berbentuk musyarakah dalam produk perbankan syariah yaitu Mudharabah.

Mudharabah adalah bentuk kerjasama antara dua atau lebih pihak dimana pemilik modal (shahibul maal) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (mudharib) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerjasama dengan kontribusi 100% modal dari shahibul maal dan keahlian dari mudharib.¹⁰

Transaksi jenis ini tidak mensyaratkan adanya wakil shahibul maal dalam manajemen proyek. Sebagai orang kepercayaan, mudharib harus bertindak hati-hati dan bertanggung jawab untuk setiap kerugian yang terjadi akibat kelalaian. Sedangkan sebagai wakil shahibul maal dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara tertentu untuk menciptakan laba optimal.

Perbedaan yang esensial dari musyarakah dan mudharabah terletak pada besarnya kontribusi atas manajemen dan keuangan. Dalam mudharabah modal hanya berasal dari satu pihak, sedangkan musyarakah modal dapat berasal dari dua pihak atau lebih.

¹⁰ *ibid*, hal.7.

Mudharabah maupun musyarakah berbentuk perjanjian kepercayaan yang menuntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung keadilan. Karenanya masing-masing pihak harus menjaga kejujuran untuk kepentingan bersama dan setiap usaha dari masing-masing pihak untuk melakukan kecurangan dan ketidakadilan pembagian pendapatan betul-betul akan merusak ajaran Islam.

Ketentuan umum dalam mudharabah yaitu, jumlah modal yang diserahkan kepada nasabah selaku pengelola modal harus diserahkan tunai, dan apabila dilakukan dengan cara bertahap maka harus jelas tahapannya dan disepakati bersama.

Hasil dari pengelolaan modal pembiayaan mudharabah dapat diperhitungkan dengan cara perhitungan dari pendapatan proyek (revenue sharing) dan perhitungan dari keuntungan proyek (profit sharing). Hasil usaha dibagi sesuai dengan persetujuan dalam akad, pada setiap atau waktu yang disepakati.

Bank selaku pemilik modal menanggung seluruh kerugian kecuali akibat kelalaian dan penyimpangan pihak nasabah, seperti penyelewengan, kecurangan dan penyalahgunaan dana. Bank berhak melakukan pengawasan

terhadap pekerjaan namun tidak mencampuri urusan pekerjaan atau usaha nasabah.

Jika nasabah cidera janji dengan sengaja misalnya tidak mau membayar kewajiban atau menunda pembayaran kewajiban, dapat dikenai sanksi administrasi.

6. Al-Mudharabah.

a. Pengertian Al-Mudharabah.

Mudharabah berasal dari kata dharb, yang berarti memukul atau berjalan. Dalam hal ini pengertian memukul atau berjalan ini adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usahanya.

Pengertian secara teknis, mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Serta keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak atau menurut perbandingan (nisbah) yang telah disepakati, sedangkan

apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian tersebut bukan akibat kelalaian si pengelola.¹¹

Apabila kerugian disebabkan oleh kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Pemilik modal tidak turut campur dalam pengelolaan usaha, tetapi mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.

Mudharabah dalam teknis perbankan ialah dimana pemilik dana (shahibul maal) adalah bank syariah, dimana pemilik dana memberikan dana kepada nasabah untuk semua kebutuhan modal dimana nasabah harus mempunyai keahlian atau keterampilan tertentu, untuk melakukan pengelolaan suatu kegiatan usaha yang produktif dan sesuai syariah. Dalam hal ini bank tidak mencampuri manajemen usaha, tetapi bank mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.

Dalam hal pembagian keuntungan kepada bank syariah dibagi berdasarkan perbandingan yang telah disepakati dan pada akhir periode kerjasama nasabah harus mengembalikan semua modal usaha kepada bank syariah tersebut. Dan untuk menghindari kerugian yang terjadi maka bank syariah harus memahami dahulu karakteristik resiko usaha tersebut dan

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Penerbit Gema Insani, 2001), hal. 95.

bekerja sama dengan nasabah untuk mengatasi berbagai masalah, karena apabila terjadi kerugian maka bank yang akan menanggung kerugian yang tidak dilakukan oleh nasabah.

b. Landasan Dasar Syariah.

Secara umum, landasan syariah Al-Mudharabah lebih mencerminkan anjuran untuk melakukan usaha, dan hal ini terlihat dalam ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadits.

Pada Surat Al Jumu'ah (62) :10 yang artinya, "Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung".

Pada Surat Al-Muzzammil:20 yang artinya, "...dan dari orang-orang yang berjalan dimuka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT..."

Pada Surat Al Baqarah :198 yang artinya, "Tidak ada dosa(halangan)bagi kamu untuk mencari karunia Tuhanmu...". Dan dalam surat-surat tersebut sama-sama mendorong kaum muslimin mencari karunia Allah SWT dengan cara menjalankan usaha dengan sesuai syariah Islam.¹²

¹² *ibid*,hal.95.

Landasan Syariah menurut hadits yaitu, "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan : jual-beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual" (HR. Ibnu Majah)

"Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Sayyidina Abbas bin Abdul Muthalib jika memberikan dana ke mitra usahanya secara mudharabah ia mensyaratkan agar dananya tidak dibawa mengarungi lautan, menuruni lembah yang berbahaya, atau membeli ternak. Jika menyalahi aturan tersebut, yang bersangkutan bertanggung jawab atas dana tersebut. Disampaikanlah syarat-syarat tersebut kepada Rasulullah saw, dan Rasulullah pun membolehkannya." (HR Thabrani).

c. Jenis Mudharabah.

Secara umum, mudharabah terbagi dua jenis yaitu :

1) Mudharabah Muthlaqah

Mudharabah muthlaqah adalah bentuk kerja sama antara shahibul maal dan mudharib yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis.

2) Mudharabah Muqayyadah

Mudharabah muqayyadah adalah bentuk kerja sama antara shahibul maal dan mudharib dengan batasan jenis usaha, waktu, atau tempat usaha. Dan adanya pembatasan ini seringkali mencerminkan kecenderungan umum si shahibul maal dalam memasuki jenis dunia usaha.

Aplikasi mudharabah dalam sisi pembiayaan diperuntukan pembiayaan modal kerja, seperti modal kerja perdagangan dan jasa serta untuk investasi khusus atau dengan kata lain mudharabah muqayyadah, dimana sumber dana khusus dengan penyaluran yang khusus dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh shahibul maal.

Manfaat mudharabah secara umum ialah, bank akan menikmati peningkatan bagi hasil pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat, bank tidak berkewajiban membayar bagi hasil kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan atau hasil usaha bank.

Manfaat lainnya dimana pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan arus kas usana nasabah sehingga tidak memberatkan nasabah. Dalam hal ini bank akan lebih selektif dan hati-hati mencari usaha yang benar-benar

halal, aman dan menguntungkan karena keuntungan yang konkret dan benar-benar terjadi itulah yang dibagikan.

Prinsip bagi hasil dalam mudharabah ini berbeda dengan prinsip bunga tetap dimana bank akan menagih penerima pembiayaan nasabah satu jumlah bunga tetap berapapun keuntungan yang dihasilkan nasabah, sekalipun merugi.

Dalam pembiayaan mudharabah juga mempunyai resiko, terutama pada penerapannya dalam pembiayaan relatif tinggi, misalnya nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebut dalam kontrak, nasabah lalai dan melakukan kesalahan yang disengaja, resiko juga dapat terjadi jika terdapat penyembunyian keuntungan oleh nasabah bila nasabah tidak jujur.

Sebelum terjadinya akad, para pihak boleh mengajukan syarat-syarat, asalkan masuk akal. Dan akad terbagi dalam dua macam, yaitu akad shahih dalam akad shahih cukup dipenuhi syarat beserta rukun sehingga dapat berlaku dan mengikat.

Akad yang lain adalah akad tidak shahih yaitu kekurangan rukun dan syaratnya sehingga akad tidak berlaku dan tidak mengikat.

Dalam Mudharabah terdapat rukun mudharabah yaitu,

- 1) orang yang berakal yaitu Shahibul maal sebagai pemilik modal dan mudharib sebagai pelaksana atau usahawan.
- 2) Terdapat dana untuk modal (maal) usaha yang diberikan shahibul maal kepada mudharib.
- 3) Terdapat Kerja atau Usaha (Dharabah).
- 4) Adanya keuntungan (Ribh) yang diperoleh.
- 5) Terdapat Akad (Ijab Qabul)

Dalam Mudharabah juga terdapat syarat-syarat yang harus terpenuhi yaitu :

- 1) Modal harus dalam bentuk uang tunai atau barang yang dihargakan dengan pada masa yang sesuai dengan mata uang yang berlaku.
- 2) Modal harus diketahui dengan jelas (dapat diukur), agar dapat membedakan modal yang diperdagangkan dengan keuntungan yang dibagikan untuk kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Pembagian keuntungan antara mudharib dan shahibul maal berdasarkan kesepakatan awal.

- 4) Nisbah pembagian keuntungan harus dicapai melalui negosiasi dan dituangkan dalam akad secara tertulis.
- 5) Akad menjadi tidak sah apabila pembagian keuntungan hanya untuk satu pihak.

Dalam Mudharabah, pengusaha adalah pemegang amanah terhadap modal yang diterima dari pemilik modal, oleh karena itu tanggung jawab terhadap modal semata-mata adalah amanah.

Pengusaha saat melakukan proyek yang berkaitan dengan mudharabah adalah sebagai wakil pemilik modal dan jika mudharabah memperoleh keuntungan, maka pengusaha bertindak sebagai rekan perkongsian dengan pemilik modal, hal ini terdapat persamaan dengan musyarakah.

Akad Mudharabah dapat berakhir apabila :

- 1) Masa berlakunya akad Mudharabah telah habis.
- 2) Dibatalkan oleh para pihak yang membuat akad mudharabah.
- 3) Salah satu rukun dan syaratnya tidak dipenuhi.
- 4) Akad Mudharabah tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.

5) Wafatnya salah satu pihak (apabila pihaknya perorangan), apabila tidak diperjanjikan mengenai ahli warisnya maka akad mudharabah tersebut menjadi batal.

7. Peraturan-Peraturan Perbankan Syariah.

Peraturan-peraturan yang terkait dalam Perjanjian Pembiayaan syariah khususnya dalam pembiayaan secara bagi hasil (Al-Mudharabah) di Indonesia ini adalah :

- a) Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- b) Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-Undang Republik Indonesia No.10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998)
- c) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.32/34/Kep/Dir, tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah.
- d) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.32/36/Kep/Dir, tanggal 12 Mei 1999 tentang bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah.

B. Analisa Perjanjian Pembiayaan Mudharabah.

1. Analisa Yuridis dan Peran Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat perjanjian pembiayaan secara syariah dalam pengembangan dan sosialisasi dalam masyarakat.

Setelah kita membahas perjanjian pembiayaan secara syariah secara teori beserta beberapa peraturan yang mengatur perjanjian tersebut.

Sebelumnya kita lihat ruang lingkup notaris yang diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris (PjN) yang merupakan derivatif atau turunan dari Ordonantie Staatblad 1860 No.3 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Juli 1890.

Dalam pasal 1 PjN dikatakan bahwa,

"Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain".¹³

¹³ G.H.S Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cct.5.(Jakarta:Penerbit Airlangga.1999).hal.31.

Pasal 1 PJN tersebut mendasari keputusan Sidang Komisi B Ikatan Notaris Indonesia, yaitu Notaris adalah setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum sebagaimana dimaksud Pasal 1 PJN, termasuk didalamnya Wakil Notaris, Wakil Notaris Sementara ataupun Notaris Pengganti.

Dalam Kode Etik Notaris, notaris mempunyai beberapa kewajiban dalam menjalankan tugasnya jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari. Salah satunya ialah memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya pada masyarakat dengan memberikan penyuluhan hukum pada masyarakat.

Dalam menjalankan kewajibannya sebagai notaris, Notaris harus memiliki pengetahuan hukum yang sangat luas, dikarenakan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui secara mendasar mengenai pengetahuan hukum yang berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang akan mereka buat.

Dalam hal ini peran notaris sangat membantu masyarakat dalam memberikan penyuluhan-penyuluhan hukum sebelum masyarakat membuat suatu perjanjian yang masyarakat inginkan. Agar masyarakat dalam membuat perjanjian tidak menyimpang dari peraturan-peraturan yang

berlaku, meskipun perjanjian merupakan suatu hal-hal yang disepakati dan diinginkan oleh para pihak yang dapat menjadikan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Menurut A.W. Voors, seorang kandidat notaris di negeri belanda pada tahun 1949, melihat dua persoalan tentang fungsi notaris di bidang usaha, yaitu :

- a) Pembuatan Kontrak antara para pihak-pihak, dalam hal itu suatu tindakan dimulai serta diakhiri dalam akta, misalnya perjanjian pembiayaan ini. Dalam hal ini para notaries telah terampil dengan adanya model-model akta disamping mengetahui dan memahami undang-undang.
- b) Pembuatan kontrak yang justru memulai sesuatu dan merupakan dasar suatu hubungan yang berlaku untuk jangka waktu yang lama. Dalam hal ini dibutuhkan dari seorang notaris suatu penglihatan tajam terhadap materinya serta kemampuan melihat ke depan, apakah ada bahayanya, dan apa yang mungkin terjadi.¹⁴

Beberapa tugas sebagai pejabat untuk melaksanakan sebagian kekuasaan pemerintah dan sebagai contoh

¹⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris Buku 1*, Cet.2, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.2000), hal.165.

disebutnya antara lain adalah memberi kepastian tanggal, membuat grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial, memberi keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan, dan memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang.

Dalam kegiatan sosialisasi yang dilaksanakan oleh para notaris bertujuan untuk memberikan informasi lengkap dan benar mengenai kegiatan usaha perbankan syariah kepada masyarakat, baik itu pengusaha, kalangan perbankan, maupun masyarakat lainnya.

Sesuai dengan kapasitas dan otoritas para notaris beserta Bank Indonesia sebagai bank sentral dapat berperan menjadi narasumber kegiatan bank syariah. Agar sosialisasi ini dapat terlaksana dengan baik, diperlukan kerjasama dengan lembaga-lembaga lain seperti perguruan tinggi, para ulama, dewan dakwah, asosiasi, media massa dan akses yang besar dalam penyebarluasan informasi terhadap masyarakat.

Demikian juga dalam Perjanjian Pembiayaan secara syariah. Dikarenakan perjanjian pembiayaan syariah ini dibuat secara otentik, agar perjanjian ini mempunyai bukti yang kuat terhadap para pihak yang membuatnya.

Para notaris harus memiliki pengetahuan yang luas dalam berbagai macam akta yang dibuat olehnya. Dalam pembahasan mengenai perjanjian pembiayaan syariah, seorang notaris harus mempunyai pengetahuan lebih dahulu mengenai akta-akta yang termasuk akta perjanjian pembiayaan syariah.

Penulis membatasi macam-macam akta perjanjian pembiayaan syariah, dalam hal ini penulis mengangkat pembahasan mengenai perjanjian pembiayaan syariah secara bagi hasil yaitu Al-Mudharabah.

Al-Mudharabah telah kita bahas sebelumnya, mengenai pengertian, landasan dasar, dan beberapa macam mudharabah. Mudharabah sebagai produk dari perbankan syariah, oleh karena itu sebagai notaris sebelum membuat akta tersebut, notaris harus mengetahui dahulu bentuk dan isi dari akta al mudharabah tersebut.

Bentuk akad atau akta pada umumnya biasanya hanya terdapat :

- a) Kepala Akta, yang terdiri dari Judul, Nomor, Hari dan Tanggal, dan kata-kata "Berhadapan...".

- b) Komparasi, yang merupakan bagian akta yang menentukan sah atau tidaknya suatu akta, misalnya apakah penghadap cakap atau tidak.
- c) Premisse, merupakan keterangan lebih dahulu atau menerangkan terlebih dahulu.
- d) Isi Akta.
- e) Akhir Akta.¹⁵

a. Akta Perjanjian Pembiayaan Mudharabah.

Dalam bentuk akad atau akta Al-Mudharabah, bagian-bagian tersebut merupakan bagian-bagian yang harus ada dalam akad tersebut, dikarenakan bentuk tersebut merupakan bentuk akad atau akta otentik yang dibuat dihadapan notaris.

Perbedaan yang mendasar dalam akad mudharabah pada Kepala Akta terdapat penambahan kata-kata sebelum adanya judul akta, dalam hal ini terdapat Surat Al-Maidah ayat 1 yang berarti "Hai orang-orang yang beriman penuhilah Akad Perjanjian itu".

Surat Al-Maidah tersebut bermakna bahwa apabila umat manusia menjalankan suatu akad perjanjian maka patuhilah

¹⁵ *Ibid.*, hal.203.

dan laksanakanlah akad perjanjian tersebut, hal ini memperkuat bahwa ajaran Islam juga mempunyai asas dimana para pihak yang telah menyepakati perjanjian, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Di dalam akad mudharabah para pihak yang melakukan perjanjian ini terdapat dua pihak, dalam hal ini pihak pertama adalah pihak yang akan mengajukan permohonan pembiayaan mudharabah lebih dikenal dengan kata Mudharib, dengan kata lain definisi mudharib adalah pengelola.

Seorang Mudharib dalam akad mudharabah, merupakan pihak yang berwenang atau yang berkompeten dalam hal melakukan tindakan hukum dalam akad tersebut, dikarenakan bagian ini merupakan bagian akta yang menentukan sah atau tidaknya suatu akta.

Pihak kedua dalam akad mudharabah adalah pihak yang memiliki modal, pihak kedua ini dinamakan shahibul maal. Shahibul maal dalam perjanjian mudharabah ini umumnya dilakukan oleh bank syariah, dimana bank syariah sebagai pihak kedua melakukan kerjasama dengan pihak pertama

dengan kontribusi 100% modal dari shahibul maal dan keahlian dari mudharib.¹⁶

Dalam penulisan tesis ini akta Perjanjian Pembiayaan Mudharabah ini, yang dilakukan oleh pihak pertama sebagai mudharib mengajukan permohonan modal kepada pihak kedua (Bank Syariah X) sebagai shahibul maal.

Mudharib dalam rangka menjalankan kegiatan dan memperluas usahanya memerlukan sejumlah dana dan untuk memenuhi hal ini mudharib telah meminta kepada Bank Syariah X untuk memberikan pembiayaan dalam bentuk uang. Serta dalam kesepakatan para pihak, dimana pendapatan mudharib akan dibagi secara bagi hasil.

Sebelum melakukan kesepakatan ini, pihak mudharib telah melakukan surat penawaran (offering letter) dahulu, dan akan dipelajari dan diteliti sebelum pihak shahibul maal menyetujui surat penawaran tersebut, dan apabila pihak shahibul maal telah menyetujui untuk menyediakan pembiayaan tersebut, maka shahibul maal kepada mudharib akan menyetujui ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pembiayaan mudharabah ini.

¹⁶ Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia. *Produk Perbankan Syariah*. (Jakarta:Bank Indonesia, 2001), hal. 7

Para pihak harus dengan tegas dan tunduk pada ketentuan Syariah Islam dan hukum-hukum positif yang berlaku dan berjanji selalu memenuhi perjanjian sebagaimana firman Allah dalam Al Qur'an, "Hai orang-orang yang beriman, tepatilah segala janji"(Al-Maidah ayat 1), dan "Janganlah kamu makan harta orang lain dengan jalan yang batil, kecuali atas perjanjian suka sama suka"(An Nissa ayat 29).

b. Persetujuan Perjanjian Pembiayaan Secara Bagi Hasil.

Bank Syariah X sebagai shahibul maal telah menyetujui jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada mudharib hanya sampai jumlah dimana terdapat kesepakatan kedua belah pihak, dimana jumlah modal tersebut dalam berbentuk uang yang sah dalam suatu Negara tersebut.

Di dalam persetujuan ini diatur mengenai cara pengambilan jumlah modal tersebut, dan jumlah modal yang diserahkan kepada mudharib selaku pengelola modal harus diserahkan secara tunai, apabila modal diserahkan secara

bertahap, harus jelas tahap-tahapannya dan hal ini disepakati bersama¹⁷.

Mudharib diharuskan menyampaikan Surat Pemberitahuan Realisasi Pembiayaan kepada Bank Syariah X. Hal ini dimaksudkan agar para pihak telah melakukan kesepakatan cara pengambilan dana tersebut, dan dalam contohnya pengambilan pembiayaan secara tunai/pemindahan rekening dilakukan melalui rekening mudharib di Bank Syariah X.

Mudharib (pengelola) sebagai pihak pertama harus menyatakan kepada shahibul maal (bank Syariah X) bahwa pembiayaan ini semata-mata akan dipergunakan untuk disalurkan kepada pembiayaan tertentu, yaitu adanya objek yang halal dan tidak dipergunakan untuk keperluan lain¹⁸.

Seperti halnya akad-akad yang lain, Akad Perjanjian Pembiayaan Mudharabah ini mengatur mengenai jangka waktu perjanjian pembiayaan mudharabah, yang hal ini harus disepakati kedua belah pihak, dikarenakan jangka waktu ini berkaitan dengan tanggal habisnya masa berlaku perjanjian ini.

¹⁷ Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia. *Sistem dan Perhitungan Bagi Hasil*.(Jakarta:Bank Indonesia,2001).hal.5.

¹⁸ Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia. *Islam dan Perbankan Syariah*.(Jakarta:Bank Indonesia,2001).hal.7.

Perjanjian ini juga mengatur pemberian kuasa, dalam hal ini mudharib dianggap telah memberikan kuasa kepada Bank Syariah X untuk bertindak sebagai kuasanya untuk melakukan pembayaran kepada pihak ketiga ataupun kepada bank syariah X dengan jumlah yang dianggap perlu oleh bank syariah X yang diambil dari rekening Mudharib di Bank Syariah X.

Para pihak telah menyepakati bahwa perjanjian ini merupakan kesepatan yang berdasarkan bagi hasil. Definisi bagi hasil adalah pembagian pendapatan yang disepakati antara shahibul maal dan mudharib yang dibagikan sesuai dengan keuntungan (nisbah) yang disepakati bersama¹⁹.

Mudharib dan Shahibul maal bersepakat dan menyetujui untuk menentukan nisbah pendapatan yang akan diatur dalam perjanjian ini. Nisbah pendapatan tersebut harus dinyatakan dalam bentuk prosentase yang telah dilakukan kesepakatan terlebih dahulu oleh para pihak.

Kerugian yang timbul akan ditanggung oleh Bank Syariah X, kecuali disebabkan karena kelalaian mudharib, atau disebabkan pelanggaran-pelanggaran atas syarat-syarat perjanjian yang akan dibahas kemudian dalam

¹⁹ Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, *op. cit.*, hal.8

tulisan ini, dan bank Syariah X akan hanya menanggung kerugian maksimum sebesar pembiayaan yang diberikan pada mudharib.

Jadwal pembayaran kembali yang dilakukan Mudharib untuk mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian pendapatan yang menjadi bagian shahibul maal sampai lunas, penuh dan dengan sebagaimana mestinya kepada bank syariah X sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

Apabila Mudharib mengembalikan kepada Bank Syariah X jumlah pembiayaan pokok menjadi lebih awal maka Bank Syariah X tidaklah mengurangi atau menjadi kehilangan atas pendapatan yang menjadi bagiannya.

Bank Syariah X baru berkewajiban memberikan pembiayaan kepada Mudharib, jika telah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a) Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan dan Tanda Terima Uang Nasabah harus ditelaah diterima oleh Bank tersebut.
- b) Dilakukan perjanjian jaminan yang telah dibuat lebih dahulu dan asli atau salinan resminya telah diserahkan kepada bank tersebut.

- c) Bank Syariah X telah menerima dokumen, pernyataan, pendapat dari segi hukum yang diminta oleh bank tersebut.

c. Kewajiban Mudharib.

Sehubungan dengan penyediaan pembiayaan secara bagi hasil dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah, Mudharib berkewajiban untuk melakukan hal sebagai berikut :

- a) Mengembalikan seluruh jumlah pokok pembiayaan berikut dengan bagian pendapatan dan tunggakan margin keuntungan laba rugi Bank Syariah X pada saat jatuh tempo.
- b) Memberikan pemberitahuan pendahuluan dalam hal adanya perubahan yang menyangkut Mudharib maupun usahanya.
- c) Penarikan pinjaman dilakukan melalui rekening Mudharib di Bank Syariah X.
- d) Menarik semua tagihan dari pihak ketiga hanya melalui rekening Mudharib di Bank Syariah X.
- e) Mengelola semua kekayaan miliknya bebas dan bersih dari segala beban jaminan kecuali bagi kepentingan Bank Syariah X.

- f) Mengelola secara benar suatu pembukuan sendiri.
- g) Mengirimkan kepada Bank Syariah X setiap keterangan, bahan-bahan atau dokumen yang diminta kepada Mudharib.
- h) Melaksanakan usaha-usahanya tanpa menyimpangi prinsip-prinsip syariah²⁰.

Selain dari kewajiban-kewajiban Mudharib, sehubungan dengan penyediaan pinjaman yang termaktub dalam perjanjian pembiayaan Mudharabah ini, Mudharib juga berkewajiban menyatakan dan menjamin hal-hal sebagai berikut.

Mudharib harus menyatakan status mudharib, yaitu bentuk badan hukum mudharib harus jelas dan badan hukum mudharib harus tunduk pada undang-undang dan peraturan Negara Republik Indonesia.

Mudharib harus menyatakan keberadaan Mudharib, yaitu saat ditandatangani perjanjian pembiayaan Mudharabah, Mudharib adalah tidak dalam keadaan sengketa, perselisihan dan berhutang yang akan mengganggu jalannya usaha Mudharib.

²⁰ Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Mekanisme dan Sistem Operasi Bank Syariah*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2001), hal. 6.

Mudharib harus menyatakan mengenai kuasa dan kewenangan, yaitu yang mewakili Mudharib adalah cakap bertindak, kuasa dan berwenang untuk menandatangani dan melaksanakan perjanjian pembiayaan mudharabah ini serta perjanjian lainnya sehubungan dengan perjanjian pembiayaan mudharabah tersebut.

Mudharib harus menyatakan bahwa perjanjian pembiayaan mudharabah ini adalah perjanjian mengikat, yaitu perjanjian pembiayaan mudharabah ini termasuk berikut perubahan-perubahannya, penambahan atau pengurangan ataupun dokumen-dokumen yang merupakan dokumen terpisah maupun yang tidak dari perjanjian pembiayaan mudharabah ini berlaku dan mengikat Mudharabah.

Mudharib harus menyatakan bahwa dalam penandatanganan, penyampaian, penerbitan dan pelaksanaan perjanjian pembiayaan mudharabah ini tidak atau tidak akan menyimpang setiap ketentuan dari peraturan-peraturan yang berlaku di Negara Republik Indonesia atau perjanjian jaminan atau dokumen-dokumen atau perjanjian-perjanjian lain yang mengikat Mudharib atau mengikat harta kekayaan Mudharib.

Mudharib harus menyatakan bahwa semua persetujuan, lisensi atau perijinan dari pihak yang berwenang yang dimintakan sehubungan dengan perjanjian pembiayaan mudharabah ini sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku untuk menandatangani, menyampaikan, menerbitkan, melaksanakan, untuk sah dan berlakunya perjanjian pembiayaan mudharabah ini telah diperoleh Mudharib.

Mudharib harus menyatakan bahwa tidak terdapat proses litigasi, arbitrase atau administratif dengan pihak yang berwajib atau oleh pengadilan saat ini atau yang sedang ditunda yang dapat mempengaruhi asset, usaha dan keadaan keuangan Mudharib.

Mudharib harus menyatakan bahwa untuk menjalankan usaha ini mudharib harus memiliki semua perijinan yang berlaku.

Mudharib dalam melaksanakan penandatanganan perjanjian pembiayaan mudharabah ini adalah orang yang bertindak untuk dan atas nama mudharib serta mendapat kuasa dari mudharib adalah sah dan berwenang dan tanpa tekanan dari pihak manapun.

Mudharib harus menyatakan bahwa dalam hal-hal yang berhubungan dengan perjanjian pembiayaan mudharabah ini,

Bank Syariah X berhak memasuki tempat usaha dan tempat lainnya untuk mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, dan transaksi mudharib baik secara langsung maupun tidak langsung.

Bank Syariah X berhak memeriksa pembukuan dan segala sesuatu yang berhubungan secara langsung atau tidak langsung dikelola oleh Mudharib.

d. Cidera Janji.

Apabila Mudharib dianggap lalai atau cidera janji dan jika terbukti melanggar dan/atau menyimpangi dari salah satu atau semua ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pembiayaan mudharabah ini, jika Mudharib :

- a) Terlambat melaksanakan pembayaran berturut-turut tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- b) Pernyataan dan jaminan yang dibuat oleh Mudharib dalam perjanjian pembiayaan mudharabah ini adalah tidak benar baik sebagian maupun seluruhnya.
- c) Dokumen-dokumen ataupun ijin-ijin dan/atau lisensi yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang ternyata adalah palsu atau telah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang lagi oleh Mudharib.

- d) Melanggar dan/atau menyimpangi atau melanggar prinsip-prinsip syariat.
- e) Sebagian atau keseluruhan harta kekayaan Mudharib disita oleh badan peradilan²¹.

Hal-hal lain mengenai kedudukan sebagai Mudharib dianggap melanggar syarat-syarat perjanjian pembiayaan mudharabah jika terbukti melanggar dan/atau menyimpang dari salah satu atau semua ketentuan adalah sebagai berikut.

Mudharib menggunakan pinjaman yang diberikan oleh Bank Syariah X kepada Mudharib digunakan diluar keperluan dan kepentingan pinjaman.

Apabila Mudharib melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun termasuk penggabungan, konsolidasi ataupun akuisisi dengan pihak lain.

Mudharib tidak menjalankan usahanya sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis yang diwajibkan oleh Bank Syariah X, serta tidak menjalankan persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam surat penawaran (Offering Letter) kepada Mudharib.

²¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*.(Jakarta:Penerbit Gema Insani.2001),hal.98.

Serta Mudharib melakukan pendaftaran kepailitan atau dinyatakan pailit dan tidak menjalankan kewajibannya terhadap pihak lain.

e. Penyelesaian Sengketa.

Apabila terjadi sengketa diantara para pihak maka para pihak dalam melakukan penyelesaian sengketa di dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah ini harus didasarkan pada syariah Islam.

Pola hubungan yang didasarkan pada keinginan untuk menegakkan sistem syariah tersebut diyakini sebagai pola hubungan yang kokoh antara bank dan nasabah. Kalaupun terjadi perselisihan dalam pelaksanaan isi perjanjian ini, kedua belah pihak akan berusaha menyelesaikan secara musyawarah menurut ajaran Islam.

Untuk mengantisipasi hal tersebut, terdapat beberapa pilihan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut, hal ini melatarbelakangi pembentukan suatu badan penyelesaian perselisihan.

Dalam hal ini Bank Syariah serta peran Majelis Ulama Indonesia memprakarsai badan penyelesaian sengketa

tersebut, yaitu dengan lahirnya Badan Arbitrase Muamalat Indonesia²².

Hal ini bukan merupakan suatu keharusan kepada para pihak untuk melakukan penyelesaian sengketa dengan lembaga arbitrase tersebut, dikarenakan para pihak bebas menentukan bagaimana para pihak menyelesaikan perselisihan sengketa tersebut.

Lembaga Arbitrase hanya sebagai pilihan, dan dalam hal perjanjian pembiayaan mudharabah ini, jika memilih lembaga tersebut diharuskan memakai lembaga yang sesuai dengan syariah Islam, oleh karena itu mengapa Badan Arbitrase Muamalat Indonesia tersebut lahir²³.

Proses lainnya dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa dapat melalui proses Pengadilan, hal ini dapat dinyatakan secara nyata dan tegas dalam perjanjian pembiayaan Mudharabah tersebut, apabila para pihak tidak memakai Badan Arbitrase Indonesia.

²² *Ibid.* hal.213.

²³ Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan lembaga Terkait* (Jakarta:Rajawali Press,2002). hal.151.

2. Jaminan-Jaminan Yang Terkait Dalam Perjanjian Pembiayaan Secara Syariah Yang Dapat Dibuat Sebagai Akta Otentik.

Perjanjian Pembiayaan secara syariah pada umumnya tidak menggunakan lembaga jaminan yang terdapat pada perjanjian pembiayaan konvensional, tetapi dalam perjanjian pembiayaan secara syariah ini hanya memakai unsur kepercayaan, dimana pihak shahibul maal telah memberikan dana berupa modal usaha kepada mudharib yang telah terpercaya, sehingga pihak shahibul maal memiliki kepercayaan penuh pada mudharib untuk mengembalikan modal tersebut beserta keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.

Pihak shahibul maal selain mempercayai, harus juga mempunyai pegangan agar dikemudian hari, shahibul maal tidak menjadi bangkrut apabila pihak mudharib tidak dapat mengembalikan modal usahanya tersebut.

Dalam ajaran Islam yang membahas tentang adanya jaminan terdapat dalam AlQur'an Surat Al-Baqarah ayat 283, yaitu : "Jika kamu dalam perjalanan (dan

bermuamalah²⁴ tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang²⁵ (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

a. Akad Pelengkap Sebagai Jaminan atas Perjanjian Pembiayaan Syariah.

Dalam prinsip syariah, untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya juga terdapat akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, namun ditujukan memberikan jaminan dan mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya akad pelengkap ini dibolehkan untuk mengganti pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini.

²⁴ Bermu'amalah adalah seperti berjual beli, berhutang piutang, atau sewa menyewa, dan sebagainya.

²⁵ Barang tanggungan (borg) itu diadakan bila satu sama lain tidak percaya mempercayai.

Akad pelengkap dalam Perjanjian Pembiayaan syariah ini adalah sebagai berikut :

a) Hiwalah (Alih Utang-Piutang)

Hiwalah adalah transaksi mengalihkan utang piutang, yang lazimnya untuk membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Bank syariah mendapat ganti biaya atas jasa pemindahan piutang. Dan untuk mengantisipasi resiko kerugian yang akan timbul, bank syariah perlu melakukan penelitian atas kemampuan pihak yang berutang dan kebenaran transaksi.

b) Rahn (Gadai)

Tujuan akad rahn adalah untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan. Dan barang yang digadaikan wajib memenuhi kriteria adalah :

- 1) Milik nasabah sendiri.
- 2) Jelas ukuran, sifat, dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar.
- 3) Dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan oleh Bank syariah tersebut.

Atas izin bank syariah tersebut, nasabah dapat menggunakan barang tertentu yang digadaikan dengan tidak mengurangi nilai dan merusak barang yang digadaikan, dan apabila barang tersebut rusak maka nasabah harus bertanggung jawab.

Jika nasabah wanprestasi, bank syariah dapat melakukan penjualan barang yang digadaikan atas perintah pengadilan. Nasabah mempunyai hak untuk menjual barang tersebut dengan seizing bank syariah, apabila hasil penjualan melebihi kewajibannya maka kelebihan tersebut menjadi milik nasabah, dan jika hasil penjualan lebih kecil dari kewajibannya maka nasabah wajib menutupi kekurangannya.

c) Qard (Pinjaman Uang)

Qard sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil, dimana menurut perhitungan bank akan memberatkan mudharib (pengusaha) bila diberikan pembiayaan dengan skema bagi hasil.

d) Wakalah (Perwakilan)

Wakalah dalam hal ini terjadi apabila mudharib memberikan kuasa kepada bank syariah tersebut untuk

mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukuan L/C dan transfer uang.

e) Kafalah (Garansi Bank)

Garansi Bank dapat diberikan dengan tujuan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran. Bank syariah dapat mempersyaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai rahn (gadai), dan bank mendapatkan pengganti biaya atas jasa yang diberikan²⁶.

Jaminan-jaminan tersebut merupakan suatu bentuk jaminan yang diberikan oleh Mudharib kepada Shahibul Maal yang merupakan suatu produk perbankan syariah yang dapat dibuat sebagai suatu akad perjanjian tambahan terhadap perjanjian pembiayaan secara syariah, dalam hal ini adalah perjanjian pembiayaan mudharabah.

Sebagai jaminan atas pembayaran semua fasilitas pembiayaan, bagian pendapatan Shahibul Maal dan jumlah-jumlah lain yang harus dibayar oleh Mudharib kepada Shahibul Maal berdasarkan perjanjian pembiayaan mudharabah tersebut, maka Mudharib berkewajiban untuk menyerahkan jaminan-jaminan dan dokumen lainnya sehingga

²⁶ Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia. *Produk Perbankan Syariah*. (Jakarta: Bank Indonesia, 2001), hal. 9-12.

keseluruhan jaminan yang diberikan oleh Mudharib sekurang-kurangnya 120% dari fasilitas pembiayaan²⁷.

b. Bentuk Jaminan oleh Mudharib Didalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah.

Dalam hal jaminan yang akan dilakukan oleh Mudharib dapat juga dilakukan sebagai berikut :

- a) Kuasa sehubungan dengan Rekening, yaitu kuasa yang selama perjanjian pembiayaan mudharabah ini masih berlaku tidak dapat ditarik kembali yang memberikan hak kepada Shahibul Maal untuk mendebet Rekening untuk pemenuhan kewajiban pembayaran Mudharib kepada Shahibul Maal (Bank Syariah X).
- b) Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- c) Penyerahan Hak Milik Secara Fiduciare atas barang-barang bergerak yang dimiliki oleh Mudharib sehubungan dengan proyek.

Pemberian-pemberian jaminan tersebut dapat juga dilakukan dengan bentuk akad/akta, seperti halnya dengan jaminan secara konvensional, menurut syariah Islam tidak

²⁷ Suhaji Lestiadi, "Perjanjian Pembiayaan dan Lembaga Jaminan Perbankan Syariah," (Makalah disampaikan sebagai bahan diskusi dalam Rapat Pleno Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta, 22 Agustus 2003), hal. 12.

melarang bentuk jaminan tersebut, maka dalam praktiknya perjanjian pembiayaan secara syariah (mudharabah) memakai lembaga-lembaga jaminan konvensional.

c. Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta Jaminan Fidusia.

Lembaga jaminan yang berkaitan dengan perjanjian pembiayaan Mudharabah dapat dijelaskan adalah sebagai berikut :

a) Hak Tanggungan

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UU No.4 tahun 1996), Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain²⁸.

²⁸ Bocdi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2000), hal. 158.

b) Jaminan Fidusia

Menurut Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya²⁹.

Beberapa pengertian mengenai bentuk-bentuk jaminan yang berkaitan dengan perjanjian pembiayaan, merupakan dasar hukum bahwa bentuk-bentuk jaminan tersebut dapat dipakai dalam perjanjian pembiayaan secara syariah (Mudharabah).

Bentuk dari jaminan-jaminan tersebut dapat dibuat secara akta otentik, dan merupakan akta pelengkap dari

²⁹ Indonesia. *Undang-undang tentang Jaminan Fidusia*. UU No.42 tahun 1999 (Jakarta: Pusat Penerbitan PNRI, 1999), hal.8.

akta perjanjian pembiayaan syariah (Mudharabah) sebagai akta pokok.

Dalam Hak Tanggungan, bentuk aktanya berupa akta otentik, dimana yang berwenang membuatnya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang, dan dalam hal ini adalah perjanjian pembiayaan Mudharabah.

Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan pendaftaran di kantor Pertanahan dimana kantor pertanahan

adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya atau wilayah administratif lain yang setingkat³⁰.

Dalam Jaminan Fidusia, jaminan ini merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok (Mudharabah) yang menimbulkan kewajiban para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Prestasi yang dimaksud adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang dapat dinilai dengan uang.

Dalam Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris yang disebut dengan akta Jaminan Fidusia.

Utang yang dijamin pelunasannya dengan jaminan fidusia dapat berupa uang yang telah ada, utang yang akan timbul dikemudian hari yang diperjanjikan dalam jumlah tertentu, atau utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok (Mudharabah) yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

³⁰ Boedi Harsono. *op. cit.*, hal.159.

Akta Jaminan Fidusia ini wajib didaftarkan di kantor pendaftaran Fidusia, dimana kantor pendaftaran Fidusia merupakan bagian dalam lingkungan Departemen Kehakiman³¹.



³¹ Indonesia. *Undang-undang tentang Jaminan Fidusia, op. cit.*, hal.11

BAB III

PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH (AL-MUDHARABAH)

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN.

Berdasarkan dari apa yang telah dijelaskan pada bab pertama dan kedua, maka penulis dapat menarik kesimpulan bahwa permasalahan yang diangkat oleh penulis merupakan penjelasan dan analisa secara yuridis dari perjanjian pembiayaan syariah dan dalam hal ini adalah perjanjian pembiayaan Al-Mudharabah.

Dimana penulis berusaha menjelaskan terlebih dahulu dasar-dasar atau teori-teori yang menjelaskan timbulnya perjanjian pembiayaan syariah (Al-Mudharabah) ini. Penulis berusaha memberikan pemaparan mengenai sistem ekonomi Islam yang berlandaskan Al Qur'an.

Didalam penjelasan mengenai sistem ekonomi Islam menerangkan bahwa dilarangnya suatu riba, dimana riba mempunyai definisi yaitu riba dari segi istilah bahasa sama dengan Ziyadah artinya tambahan. Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari

harta pokok (modal) secara bathil. Terdapat perbedaan pendapat dalam menjelaskan riba, secara umum riba adalah penambahan terhadap hutang.

Penulis menjelaskan bahwa dalam Sistem ekonomi Islam dalam kaitan dengan dunia usaha bahwa mengenal sistem bagi hasil bukan memakai bunga. Hal ini diperkuat lagi dengan tumbuhnya perbankan syariah yang menunjang dan berkembangnya sistem ekonomi Islam.

Beberapa produk dari perbankan syariah diperkenalkan beberapa bentuk perjanjian yang berdasarkan bagi hasil, dan bentuk perjanjian tersebut lebih dikenal dengan bentuk perjanjian pembiayaan, dimana seseorang memerlukan modal untuk usahanya (mudharib) dan meminta pertolongan untuk membiayai suatu usahanya kepada pemilik modal (shahibul maal).

Perjanjian ini merupakan perjanjian pembiayaan berdasarkan bagi hasil, dimana pengembalian modal disertai dengan pembagian keuntungan yang diperoleh mudharib atas usahanya diberikan juga kepada pemilik modal (shahibul maal) berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan sebelumnya.

Di sini penulis lebih menitikberatkan bentuk perjanjian pembiayaan secara syariah dalam bentuk Al-Mudharabah, dimana mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Serta keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak atau menurut perbandingan(nisbah) yang telah disepakati.

Sedangkan Mudharabah dalam teknis perbankan ialah dimana pemilik dana (shahibul maal) adalah bank syariah, dimana pemilik dana memberikan dana kepada nasabah untuk semua kebutuhan modal dimana nasabah harus mempunyai keahlian atau keterampilan tertentu, untuk melakukan pengelolaan suatu kegiatan usaha yang produktif dan sesuai syariah. Dalam hal ini bank tidak mencampuri manajemen usaha, tetapi bank mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.

Penulis juga menerangkan beberapa landasan syariah mengenai perjanjian Mudharabah ini, serta jenis-jenis mudharabah yang merupakan suatu produk perbankan syariah.

Penulis menjelaskan perjanjian pembiayaan secara syariah (Al-Mudharabah) ini dengan melihat dari bentuk-bentuk dan bagian-bagian yang terdapat didalam perjanjian ini, bahwa bentuk dari perjanjian ini merupakan bentuk akta otentik, dimana akta otentik ini dibuat secara notariil dan harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Hal ini membuat penulis melihat beberapa permasalahan mengenai peran notaris dalam membuat akta tersebut harus mempunyai pengetahuan yang luas dalam membuat perjanjian pembiayaan syariah ini.

Penulis dalam menyusun tulisan ini dengan melakukan penelitian kepada para notaris mengenai bagaimana bentuk dari perjanjian pembiayaan secara syariah ini yang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Sebelum melakukan tugasnya sebagai notaris dalam melakukan pengembangan dan sosialisasi dalam masyarakat, seorang notaris harus terlebih dahulu mempelajari dan memahami secara umum dan khusus mengenai perjanjian ini.

Dalam tulisan ini, penulis berusaha menjelaskan bentuk beserta bagian-bagian yang terpenting dalam pembuatan akta perjanjian pembiayaan syariah (Al-

Mudharabah) dengan bantuan pedoman-pedoman yang ada dalam peraturan yang berlaku, serta beberapa teori yang berkaitan dengan perjanjian ini, dan para narasumber yang membantu dalam menjelaskan bagaimana bentuk perjanjian ini dapat terjadi. Dan hal ini merupakan juga bagaimana seorang notaris mengembangkan serta mensosialisasikan kepada masyarakat melalui tulisan ini.

Penulis berusaha menjelaskan bahwa dalam perjanjian pembiayaan syariah ini hal-hal yang harus diperhatikan secara mendasar adalah bagaimana mengenai bentuk akta dari perjanjian pembiayaan syariah (Mudharabah) ini. Dan dalam perjanjian ini menjelaskan bagaimana persetujuan para pihak dalam melakukan kesepakatan pembagian bagi hasil.

Dalam perjanjian tersebut dijelaskan kewajiban-kewajiban mudharib dalam melaksanakan perjanjian ini, hal-hal mengenai cidera janji dan penyelesaian sengketa oleh para pihak yang melakukan perjanjian pembiayaan syariah (mudharabah) ini.

Dalam tulisan ini, penulis juga melihat permasalahan mengenai jaminan-jaminan yang terkait dalam perjanjian pembiayaan syariah (Mudharabah), dikarenakan jaminan-

jaminan ini merupakan suatu jaminan dimana pihak mudharib memberikan jaminan pelunasan pemberian pembiayaan, apabila pihak mudharib tidak dapat melakukan pengembalian atas pembiayaan usahanya.

Dalam perjanjian pembiayaan syariah yang dilakukan oleh bank syariah terdapat jaminan-jaminan yang merupakan akad pelengkap dari perjanjian pembiayaan mudharabah sebagai perjanjian pokok. Bentuk-bentuk akad pelengkap dalam produk perbankan syariah yaitu, Hiwalah (Alih utang piutang), Qard (Pinjaman Uang), Wakalah (Perwakilan), dan Kafalah (Garansi Bank).

Bentuk jaminan juga dapat berbentuk jaminan didalam perjanjian pembiayaan Mudharabah tersebut, serta jaminan-jaminan pelunasan yang berbentuk konvensional, dengan contohnya yaitu, Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, dan dalam hal ini bentuk jaminan yang berbentuk akta notaris.

B. SARAN.

Penulis dalam membuat tulisan ini dengan menggambarkan serta berusaha menganalisa beberapa permasalahan yang ada dalam perjanjian pembiayaan syariah

(Mudharabah) ini berusaha memberikan saran sebagai berikut.

Dalam permasalahan mengenai bentuk secara yuridis dari perjanjian pembiayaan syariah ini, agar dilakukan pengembangan kembali dengan cara memberikan peraturan-peraturan yang mendasari secara umum maupun secara khusus, undang-undang yang mengatur secara mendalam mengenai sistem ekonomi Islam yang berkembang dalam perbankan syariah.

Dan mengenai peran notaris dalam pengembangan serta sosialisasi dalam masyarakat, agar para notaris yang berperan sebagai pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian pembiayaan syariah ini untuk melakukan pelatihan-pelatihan atau memberikan penjelasan kepada masyarakat mengenai perjanjian pembiayaan syariah ini, dan dibantu oleh pihak-pihak yang berkaitan dengan ini, dengan contoh bank-bank syariah, para akademisi, serta tokoh-tokoh dalam perbankan syariah, agar selalu mengembangkan dan mensosialisasikan kepada masyarakat.

Dalam permasalahan mengenai jaminan-jaminan dalam perjanjian mudharabah, agar pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian ini untuk menjelaskan kemungkinan-

kemungkinan yang akan terjadi apabila pihak mudharib tidak dapat mengembalikan modal beserta keuntungan kepada pemilik modal, agar masing-masing pihak tidak merasa dirugikan satu sama lainnya.

Penulis melihat bahwa bentuk-bentuk jaminan yang ada dalam perjanjian pembiayaan syariah ini cukup memadai dalam pelaksanaan jaminan dalam perjanjian tersebut, dikarenakan jaminan-jaminan yang dibuat sebagai akad pelengkap, maupun jaminan dalam perjanjian pokok, serta jaminan konvensional dapat menanggulangi dan mengatasi permasalahan mengenai jaminan pelunasan pembiayaan tersebut.

Penulis berharap bahwa dengan dibuatnya tulisan tesis ini dapat menjawab permasalahan dari tulisan ini dan dapat berguna untuk pengembangan serta mensosialisasikan kepada para pihak yang bersangkutan beserta masyarakat yang menggunakan perjanjian pembiayaan syariah ini.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU :

Ali, Moch Chidir. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Cet.1. Bandung: Mandar Maju. 1993.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Cet.1. Jakarta: Gema Insani. 2001.

Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia. *Apa dan Bagaimana Bank Syariah*. Jakarta: Bank Indonesia. 2001

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.8. Jakarta: Djambatan. 1999.

Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Cet.1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2002.

Soekanto, Sorjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press). 1986.

Subekti, *Hukum Pembuktian*. Cet.8. Jakarta : Pradnya Paramita. 1987

Subekti, *Hukum Perjanjian*. Cet. XII. Jakarta: PT. Intermedia. 1987.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet 27.
Jakarta: PT. Intermedia. 1995.

Sumitro, Warkum. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga
Lembaga Terkait*. Cet. 3. Jakarta: Rajawali Press. 2002.

Sjahdeni, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan perlindungan
Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian
Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir
Indonesia.
1993.

Tan, Thong Kie. *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan
Serba-serbi Praktek Notaris Buku I*. Cet. 2 (revisi)
Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Tan, Thong Kie. *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan
Serba-serbi Praktek Notaris Buku II*. Cet. 2 (revisi)
Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 5.
Jakarta: Airlangga. 1999.

Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir
Indonesia. *Konsep, Produksi dan Implementasi
Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djembatan, 2001.

Widjaya, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak: Teori dan Praktek*
Cet. 2. Jakarta: Megapoin. 2003.

II. Artikel.

Majalah

Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. "*Menyongsong RUU Perbankan Syariah*". Jurnal Hukum Bisnis. Vol. 20. (Agustus-September 2002).

Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. "*Permasalahan Hukum Hak Jaminan*". Jurnal Hukum Bisnis. Vol. 11. 2000.

"*Dual System, Dual Regulation*". Modal. No. 2 (Desember 2002)

"*Harapan pada UU Bank Syariah*". Modal. No. 2 (Desember 2002)

"*Model Pembiayaan Syariah*". Modal. No. 2 (Desember 2002)

"*Alternatif Pembiayaan Syariah*". Modal. No. 1 (November 2002)

"*Bank Syariah Bukan Sekedar Bank*". Media Akuntansi. Edisi 15 (November-Desember 2000)

III. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)
Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjindrosudibio
Cet. 24. Jakarta: Pradnya Paramita. 1992.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 tahun 1999 Jaminan Fidusia. Jakarta: Pusat Penerbitan PNRI. 1999.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992
tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil

IV. MAKALAH

Mamudji, Sri dan Hang Raharjo, *"Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah"* (Makalah Bahan Kuliah Metodologi Penelitian hukum Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Depok. 2002.

"Perbankan Syariah Dalam Sistem Perbankan Nasional Suatu Keniscayaan (Menyongsong Lahirnya RUU Perbankan Syariah). Seminar Sehari. Jakarta. 18 Juli 2002.

"Menggagas Ekonomi Syariah yang Mantap Dengan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Yang Baik". Seminar Nasional. Jakarta. 25-27 Februari 2003.

Bismillaahirrahmaanirrahim

"Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu..."

QS. 5:1

AKAD MUDHARABAH MUQAYYADAH

-Nomor :

-Pada hari ini,

-Hadir dihadapan saya, Nyonya Hajjah POERBANINGSIH AOI WARSITO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang telah saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.

I.

-Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut :

MUDHARIB

II.

Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut :

"SHALIBUL MAAL"

-MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL termasuk setiap pihak yang secara hukum -
menggantikan kedudukan Para Pihak tersebut di atas secara bersama-
sama disebut sebagai "Para Pihak" dan masing-masing disebut sebagai -
"Pihak". -----

-Para Pihak dalam kedudukan masing-masing sebagaimana tersebut di ---
atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut : -----

-Bahwa, MUDHARIB adalah pemilik atas suatu proyek pengadaan suplai --
buah-buahan, sebagaimana akan didefinisikan pada pasal 1 Akad ini ---
di bawah judul "Proyek".-----

-Bahwa Para Pihak telah sepakat dan setuju bahwa MUDHARIB akan - ----
melaksanakan Proyek berdasarkan amanah dan wakalah dari SHAHIBUL ----
MAAL. -----

-Bahwa Para Pihak telah sepakat dan setuju untuk menunjuk
sebagai pihak yang akan menata usahakan penyelenggaraan pemberian ---
fasilitas pembiayaan ini untuk kepentingan Para Pihak, sebagaimana --
ternyata dari Offering Letter SHAHIBUL MAAL tertanggal

nomor :

-Bahwa Para Pihak telah sepakat dan setuju untuk membuat suatu akad -
tersendiri yang terpisah dengan Akad ini yang mengatur hak dan ----
kewajiban Para Pihak disatu sisi dan hak serta kewajiban
di lain sisi sehubungan dengan penunjukan selaku agen ----
fasilitas dan Para Pihak yang akan menata usahakan penyelenggaraan --
pemberian fasilitas pembiayaan ini untuk kepentingan Para Pihak

Bahwa sebelum menerangkan tentang hak dan kewajiban Para Pihak dalam
Akad ini, Para Pihak dengan ini menyatakan secara tegas tunduk pada
ketentuan Syariah Islam dan hukum-hukum positif yang berlaku dan
berjanji selalu memenuhi perjanjian sebagaimana firman Allah dalam

A) Qur'an "Hai orang-orang yang beriman, tepatilah segala janji" ---
(Al-Maidah ayat 1), dan Jangalah kamu makan harta orang lain dengan

jalan yang batil, kecuali atas perjanjian suka sama suka. -----

(An Kissa ayat 29). -----

-Maka, sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak dengan ini telah sepakat dan setuju untuk membuat, menandatangani dan ----- melaksanakan Akad ini berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan----- ketentuan sebagai berikut : -----

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

----- D E F I N I S I -----

-Dalam Akad ini, kecuali konteksnya mensyaratkan lain, maka istilah-istilah sebagaimana diuraikan di bawah ini akan mempunyai arti ----- sebagai berikut : -----

1.1. "Akad" adalah Akad ini (akad KUDHARABAH HUQAYYADAH) termasuk ----- segala perubahan, penambahan dan/atau perpanjangannya yang ----- timbul dikemudian hari; -----

1.2. "Akad Wakalah II" berarti akad yang dibuat oleh dan antara ----- HUDHARIB dan SHAHIBUL NAAL disatu pihak dengan ----- di lain pihak yang mengatur segala sesuatu tentang peran ----- sebagai agen fasilitas dalam kaitannya dengan fasilitas ----- Pembiayaan dan jaminannya termasuk hak dan kewajiban agen ----- fasilitas ; -----

1.3. "Dokumen Jaminan" berarti dokumen sebagaimana dirinci di dalam ----- Lampiran III Akad ini; -----

1.4. "Dokumen Transaksi" berarti Akad ini, Akad Wakalah II, Dokumen ----- Jaminan serta dokumen dokumen atau akad lain sehubungan dengan ----- Fasilitas Pembiayaan; -----

1.5. "Fasilitas Pembiayaan" berarti fasilitas pembiayaan dengan ----- total sejumlah ----- yang diberikan oleh SHAHIBUL NAAL kepada HUDHARIB sesuai dengan ----- syarat dan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 2 Akad ini; -----

1.6. "Hari Kerja" berarti hari dimana Bank-bank di Jakarta, ----- Singapore dan New York buka untuk menjalankan kegiatan usahanya -----

- di bidang perbankan dan melakukan transaksi kliring serta -----
melakukan transaksi sejenisnya antar Bank;-----
- 1.7. "Jangka Waktu Fasilitas Pembiayaan" berarti jangka waktu selama
-
yang dimulai sejak tanggal Akad ini ditandatangani (termasuk Mas-
pembiayaan); -----
- 1.8. "Komitmen" berarti kesanggupan SHAHIBUL MAAL untuk memberikan -
Fasilitas Pembiayaan kepada MUDHARIB (sebagaimana dimuat dalam
Lampiran VI Akad ini); -----
- 1.9. "Masa Penarikan" berarti jangka waktu Penarikan Fasilitas -----
Pembiayaan yang dihitung sejak tanggal Akad ini ditandatangani-
sampai dengan Fasilitas ini berakhir.-----
Ketentuan bahwa jika terdapat sisa Fasilitas Pembiayaan yang --
tidak ditarik oleh MUDHARIB selama Masa Penarikan, maka atas --
Fasilitas Pembiayaan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh
MUDHARIB; -----
- 1.10. "Margin" berarti Selisih harga beli dan harga jual; -----
- 1.11. "Pemberitahuan Penarikan" berarti pemberitahuan rencana --
penarikan Fasilitas Pembiayaan oleh MUDHARIB kepada SHAHIBUL --
MAAL melalui -----
- 1.12. "Penarikan Fasilitas Pembiayaan" berarti penarikan sebagian -----
atau keseluruhan Fasilitas Pembiayaan oleh MUDHARIB dari ---
SHAHIBUL MAAL ; -----
- 1.13. "Peristiwa Cidera Janji" berarti terjadinya salah satu atau -----
lebih dari peristiwa-peristiwa sebagaimana tersebut dalam pasal
12 Akad ini; -----
- 1.14. "Proyek" berarti Proyek pembiayaan modal kerja untuk pengakm-
suplai buah-buahan oleh
selaku pemilik dan/atau penanggung jawab dari Usaha Dagang
- 1.15. "Rekening" berarti rekening yang dibuka oleh MUDHARIB pada

.....
1.16. "Tanggal Penggunaan Fasilitas" berarti tanggal yang jatuh pada Hari Kerja yang diusulkan dan diajukan oleh MUDHARIB untuk melakukan penarikan sebagaimana ternyata dalam Pemberitahuan Penarikan;

Pasal 2.

FASILITAS PEMBIAYAAN

"Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri diantara kamu".

QS. 4:59

2.1. Fasilitas Pembiayaan :

Selama Masa Penarikan, SHAHIBUL MAAL dengan ini tunduk pada persyaratan dan ketentuan yang diatur dalam Akad ini dan setuju untuk memutarikn suatu Fasilitas Pembiayaan kepada MUDHARIB sampai sejumlah maksimal

2.2. Tujuan Penggunaan Fasilitas Pembiayaan :

Fasilitas Pembiayaan ini akan digunakan oleh MUDHARIB untuk pembiayaan modal kerja dalam pengadaan suplai buah-buahan.

2.3. Komitmen SHAHIBUL MAAL:

SHAHIBUL MAAL bertanggung jawab atas kewajiban komitmennya berdasarkan Akad ini;

2.4. Ketidakwenangan SHAHIBUL MAAL :

Jika karena suatu ketentuan hukum yang berlaku atau karena larangan atau kebijaksanaan dari Pemerintah, SHAHIBUL MAAL dilarang atau tidak diperkenankan memenuhi komitmennya, maka dengan pemberitahuan tertulis oleh SHAHIBUL MAAL yang bersangkutan kepada MUDHARIB dan ditembuskan kepada sebagai agen fasilitas, Komitmen dari SHAHIBUL MAAL yang bersangkutan akan menjadi berakhir dan karenanya Akad ini pun menjadi berakhir dengan ditariknya Komitmen dari SHAHIBUL MAAL

tersebut. -----
Untuk melanjutkan Proyek dengan pembiayaan dari SHAHIBUL MAAL -
baru untuk meneruskan Komitmen ini, harus dibuat suatu akad ---
MUDHARAB MUQAYYADAH yang baru antara MUDHARIB dengan SHAHIBUL -
MAAL yang akan membiayai Proyek.-----

Pasal 3. -----

KESEPAKATAN MARGIN -----

... "...dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) ---
apa yang akan diusahakannya esok"-----

QS. 31:34 -----

3.1. Margin : -----

MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL sepakat dan setuju melakukan -- --
perhitungan margin dalam pembiayaan pelaksanaan Proyek yang -- --
disepakati antara MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL. -----

3.2. Pendapatan : -----

MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL sepakat dan setuju untuk menentukan
pendapatan sebagaimana diatur di bawah ini : -----

3.2.1. MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL setuju mengenai pembiayaan -- --
secara jual beli berdasarkan Akad ini yaitu dengan -- --
Margin sebesar -----

3.2.2. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran sebagaimana -
diatur dalam Pasal 6 maka MUDHARIB wajib membayar denda -
kepada SHAHIBUL MAAL sebesar -----

Jari angsuran Pokok dan Margin yang seharusnya dibayar. --

Denda tersebut harus dibayarkan oleh MUDHARIB kepada -

SHAHIBUL MAAL melalui rekening selambat-lambatnya pada -

jadwal pembayaran yang berikutnya sebagaimana dimaksud -

dalam Lampiran IV Akad ini dan dengan mengingat ---- -

ketentuan Pasal 6.3. Akad ini dalam hal keterlambatan -

pembayaran adalah untuk pembayaran yang terakhir dalam

Pasal 3.2.1. di atas.

3.3. Kerugian :

3.3.1. SHAHIBUL MAAL akan menanggung kerugian yang timbul secara proporsional dari pembiayaan yang dititipkan kepada MUDHARIB, kecuali yang disebabkan karena MUDHARIB cidera janji sebagaimana diatur pada Pasal 12 Akad ini atau yang disebabkan karena pelanggaran atas pembatasan pembatasan sebagaimana diatur dalam Pasal 10.2 Akad ini.

3.3.2. SHAHIBUL MAAL akan menerima dan mengakui kerugian tersebut setelah menerima, menilai kembali dan menyampaikan hasil penilaiannya secara tertulis kepada MUDHARIB.

3.3.3. SHAHIBUL MAAL hanya akan menanggung kerugian maksimum sebesar Komitmen SHAHIBUL MAAL.

Pasal 4.

P R A S Y A R A T

"Umatku tidak akan sepakat dalam suatu kesesatan"

Hadits riwayat Ahmad bin Hanbal, Ibnu Majjah

dan Ath Thabrani

Dengan tidak mengurangi ketentuan lain dalam Akad ini, hak untuk mengajukan Pemberitahuan Penarikan dan kewajiban SHAHIBUL MAAL untuk memberikan Fasilitas Pembiayaan akan timbul apabila MUDHARIB telah memenuhi ketentuan prasyarat sebagai berikut :

4.1. Syarat Penarikan Pertama :

MUDHARIB hanya dapat melakukan penarikan pertama atas Fasilitas Pembiayaan apabila syarat dan ketentuan di bawah ini telah dipenuhi :

- (i) Seluruh syarat-syarat dalam Lampiran I Akad ini telah dipenuhi, dan MUDHARIB telah menandatangani Dokumen Jaminan sebagaimana dimaksud dalam Lampiran III Akad ini;

- (ii) MUDHARIB telah membuka Rekening; -----
- (iii) Menyerahkan dokumen-dokumen pembuktian sehubungan dengan
Proyek. -----
- (iv) Menyerahkan kepada bukti-bukti yang dapat -----
diterima baik berupa invoice atau kwitansi atas -----
pelaksanaan pekerjaan sehubungan dengan Proyek yang -----
sedang dan akan diselesaikan oleh MUDHARIB (apabila ada);

4.2. Syarat Penarikan Selanjutnya : -----

MUDHARIB hanya dapat melakukan penarikan selanjutnya atas -----
Fasilitas Pembiayaan apabila syarat dan ketentuan di bawah ini
telah dipenuhi; -----

- (i) Seluruh syarat dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam
ayat 4.1. di atas telah dipenuhi, mengikat dan berlaku --
bagi MUDHARIB tanpa ada suatu pengurangan, dan syarat---
syarat tersebut senantiasa akan dianggap telah -----
direkonfirmasi oleh MUDHARIB mengenai kelengkapannya untuk
setiap penarikan Fasilitas Pembiayaan yang dilakukan ---
berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam ---
Akad ini; -----
- (ii) MUDHARIB wajib untuk memenuhi dan melaksanakan dengan ---
sebaik-baiknya seluruh ketentuan Akad ini tanpa -----
terkecuali. -----

4.3. Waktu Penarikan Pertama : -----

Para Pihak sepakat dan setuju dan selanjutnya MUDHARIB -----
menyanggupi bahwa seluruh ketentuan prasyarat penarikan pertama
sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4.1. Akad ini sudah harus -
dipenuhi dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja terhitung sejak tanggal
penandatanganan Akad ini. -----

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

----- PENARIKAN -----

MUDHARIB hanya dapat melakukan penarikan Fasilitas Pembiayaan apabila syarat dan ketentuan di bawah ini telah dipenuhi : -----

5.1. Ketentuan Umum Penarikan : -----

5.1.1. Pemuahan Ketentuan Prasyarat : -----

MUDHARIB telah memenuhi ketentuan prasyarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Akad ini; -----

5.1.2. Syarat Pemberitahuan Penarikan : -----

Pemberitahuan Penarikan harus menyebutkan jumlah dari -- setiap Penarikan Fasilitas Pembiayaan yang dikehendaki -- oleh MUDHARIB disertai dengan alasan dan rincian -- penggunaan Fasilitas Pembiayaan dan dokumen-dokumen -- lainnya yang disyaratkan berdasarkan Akad ini; -----

5.1.3. Pemberitahuan kepada SHAHIBUL MAAL : -----

Setelah memeriksa dan memastikan bahwa -- Pemberitahuan Penarikan telah sesuai dengan ketentuan -- Akad ini, maka selambat-lambatnya 2 (dua) hari -- dari tanggal efektif akan meneruskan Pemberitahuan -- Penarikan kepada SHAHIBUL MAAL dengan mengirimkan -- salinan dari Pemberitahuan Penarikan tersebut yang telah dinyatakan sah oleh dan mendapatkan suatu -- konfirmasi dari bahwa seluruh syarat Penarikan -- Fasilitas Pembiayaan telah dipenuhi dan telah memuaskan -- untuk kepentingan SHAHIBUL MAAL. -----

5.1.4. Pemberitahuan Mengikat : -----

Pemberitahuan Penarikan yang diterima tidak -- dapat dicabut, ditarik kembali atau dibatalkan sehingga -- Pemberitahuan Penarikan yang telah diterima -- akan mengikat MUDHARIB. -----

5.1.5. Kewajiban SHAHIBUL MAAL : -----

Gelanjutnya dengan memperhatikan ketentuan ayat 5.1.3 -- di atas, SHAHIBUL MAAL akan mentransfer dana pada --

Tanggal Penggunaan Fasilitas melalui kliring untuk ----
dikreditkan ke dalam rekening yang ditunjuk oleh -----
MUDHARIB pada , dana tersebut akan efektif (in -
good funds) pada Hari Kerja berikutnya. -----

5.1.6. Sanksi : -----

Akad ini, MUDHARIB akan membayar ganti rugi kepada
... dan kepada SHAHIBUL MAAL untuk ongkos-ongkos dan --
biaya-biaya serta kerugian yang diderita dan --
SHAHIBUL MAAL sebagai akibat dibatalkan, ditarik atau --
dicabutnya Pemberitahuan Penarikan oleh MUDHARIB. --- --

5.1.7. Berakhirnya Kewajiban SHAHIBUL MAAL : -----

Setelah berakhirnya Masa Penarikan, kewajiban SHAHIBUL --
MAAL untuk memberikan Fasilitas Pembiayaan berakhir. --

5.2. Pembukuan : -----

5.2.1. SHAHIBUL MAAL dan akan membuat dan memelihara --

pada pembukuannya suatu catatan/administrasi atas nama --
MUDHARIB mengenai atau sehubungan dengan penyediaan --
Fasilitas Pembiayaan yang termaktub dalam Akad ini, --
dalam catatan/administrasi mana akan dicatat Fasilitas --
Pembiayaan yang telah diberikan, pembayaran kembali --
pembiayaan pokok dan bagian pendapatan yang menjadi --
bagian SHAHIBUL MAAL, atau kewajiban lainnya sehubungan --
dengan Fasilitas Pembiayaan tersebut, serta perhitungan --
dan pembayaran jasa kepada dan lain jumlah uang --
yang wajib dibayar oleh MUDHARIB dan/atau SHAHIBUL MAAL --
berdasarkan Akad ini. -----

5.2.2. Catatan/Administrasi yang dibuat oleh SHAHIBUL MAAL --

tersebut adalah merupakan bukti sah dan mengikat --- --
terhadap MUDHARIB mengenai jumlah pembiayaan pokok yang --
telah diterima oleh MUDHARIB berdasarkan Akad ini -- --

(kecuali jika terdapat kesalahan dalam perhitungan) akan mempunyai kekuatan bukti sempurna dan mengikat di muka badan peradilan yang berwenang serta akan menjadi dasar bagi SHAHIBUL MAAL dalam menjalankan hak dan wewenangnya berdasarkan Akad ini.

Pasal 6.

PEMBAYARAN KEPADA SHAHIBUL MAAL

"Orang-orang yang telah sanggup untuk membayar kewajibannya, tetapi dilalaikannya juga, bolehlah orang merampas hartanya dan menyiksanya (memasukkan ke dalam penjara)"

Hadits Riwayat Abu Daud dan Nasa'i.

6.1. Pembayaran Fasilitas Pembiayaan :

MUDHARIB wajib melakukan pembayaran kepada SHAHIBUL MAAL seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian pendapatan yang menjadi bagian SHAHIBUL MAAL sampai dengan lunas, penuh, dan dengan sebagaimana mestinya kepada SHAHIBUL MAAL sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3.2.1. Akad ini.

6.2. Cara Pembayaran :

6.2.1. Semua bentuk pembayaran oleh MUDHARIB kepada SHAHIBUL MAAL harus dilakukan seutuhnya sebagaimana ditentukan di dalam Akad ini tanpa adanya potongan dalam bentuk apapun;

6.2.2. Semua bentuk pembayaran oleh MUDHARIB kepada SHAHIBUL MAAL berdasarkan Akad ini harus ditransfer ke dalam Rekening dan dana tersebut harus sudah efektif (in funds) selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Lampiran IV Akad ini;

6.2.3. Pembayaran kepada SHAHIBUL MAAL oleh akan ditransfer selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah dana efektif diterima oleh agen fasilitas

Ke dalam rekening SHAHIBUL MAAL. -----

6.3. Keterlambatan Pembayaran Kepada SHAHIBUL MAAL : -----

Dalam hal HUDHARIB terlambat melakukan pembayaran kepada -----
SHAHIBUL MAAL sesuai dengan jadwal yang telah disepakati -----
berdasarkan Akad ini, maka keterlambatan pembayaran itu harus --
dilaksanakan pada jadwal pembayaran berikutnya yang telah -----
disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Lampiran IV Akad ini. ---

Dalam hal keterlambatan pembayaran tersebut adalah keterlambatan
atas pembayaran yang terakhir sebagaimana dimaksud dalam ---- --
Lampiran IV Akad ini, maka pembayaran tersebut harus dilakukan -
dalam kurun waktu yang disetujui oleh SHAHIBUL MAAL. ----- --

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

----- PEMBAYARAN LEBIH AWAL FASILITAS PEMBIAYAAN -----

HUDHARIB dapat mengembalikan Fasilitas Pembiayaan lebih awal dari -
tanggal jatuh waktu pembayaran kembali sebagaimana ditentukan dalam
Pasal 6 di atas, baik atas pembiayaan pokok maupun atas bagian --
pendapatan yang menjadi hak SHAHIBUL MAAL. -----

Pembayaran kembali Fasilitas Pembiayaan lebih awal ini akan -----
mempersingkat Jangka Waktu Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud
dalam Lampiran IV Akad ini. -- -----

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

----- ONGKOS-ONGKOS DAN BIAYA-BIAYA -----

"Seutama ulama usaha dari seseorang adalah usaha dari para pedagang-
yang : bila berbicara tidak bohong ; -----

bila berjanji tidak ingkar ; -----

bila membeli tidak menyesal ; -----

bila menjual tidak mengada-ada ; -- -----

bila mempunyai kewajiban tidak menundanya ; -----

bila mempunyai hak tidak menyulitkan. -----

----- Hadits Riwayat Ahmad, Thabrani, dan Hakim. -----

8.1. Biaya-biaya : -----
Segala biaya berkenaan dengan penyiapan, pembuatan Dokumen -----
Transaksi, Dokumen Jaminan serta penandatanganan Akad ini, -----
publikasi, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya konsultan-
hukum, Notaris, biaya perjalanan, dan biaya komunikasi -----
sehubungan dengan Akad ini, menjadi beban MUDHARIB. -----

8.2. Potongan : -----
MUDHARIB dengan ini memberi kuasa kepada untuk dapat -----
memotong atau mendebetkan secara langsung dari setiap jumlah -----
Fasilitas Pembiayaan yang ditarik untuk pembayaran biaya dan -----
imbalan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini.-----

Pasal 9. -----

PERNYATAAN -----

MUDHARIB menjamin kepada SHAHIBUL HAAL bahwa pernyataan-pernyataan -----
tersebut di bawah ini adalah benar, tidak direkayasa atau dibuat-buat -----
dan isinya tidak menyesatkan : -----

9.1. Usaha Dagang : -----
MUDHARIB adalah -----

9.2. Akad Mengikat : -----
Dokumen Transaksi yang dibuat berdasarkan Akad ini apabila -----
ditandatangani oleh MUDHARIB atau wakilnya yang sah akan -----
menimbulkan kewajiban hukum dan mengikat MUDHARIB secara sah.-----

9.3. Perkara : -----
Tidak ada gugatan, atau perkara, baik perdata, pidana, -----
Kepailitan, perpajakan maupun perburuhan atau perkara lainnya-----
di depan badan peradilan, badan arbitrase atau badan peradilan-----
lainnya yang sekarang sedang berlangsung yang melibatkan-----
MUDHARIB. -----

9.4. Cidera Janji : -----
MUDHARIB tidak dalam atau sedang melakukan cidera janji pada -----

akad-akad lain di luar Dokumen Transaksi, dimana MUDHARIB - - -
menjadi pihak atau dimana hartanya terikat di dalam akad-akad-
lain tersebut. -----

9.5. Informasi : -----
Setiap laporan keuangan MUDHARIB yang dibuat dan diserahkan - - -
oleh MUDHARIB kepada adalah lengkap dan benar dan - - -
memberikan gambaran yang wajar tentang keadaan keuangan -- - -
MUDHARIB pada tanggal tersebut. -----

Laporan keuangan tersebut dibuat berdasarkan prinsip-prinsip - -
akuntansi yang berlaku umum di Indonesia yang diterapkan secara
konsisten tembusannya akan diserahkan kepada SHAIIBUL MAAL. - - -

9.6. Pihak Yang Berwenang : -----
Orang-orang yang menandatangani Akad ini dan Dokumen Transaksi-
benar-benar berhak menandatangani Akad ini dan Dokumen - - -
Transaksi tersebut.-----

9.7. Tunggakan Pajak : -----
MUDHARIB tidak mempunyai tunggakan pajak kecuali kewajiban +
kewajiban pajak yang ditangguhkan pembayarannya sesuai dengan - -
ketentuan perpajakan yang berlaku. -----

9.8. Izin-izin : -----
MUDHARIB mempunyai dan selalu menjaga keberlakuan semua izin. - -
izin yang diperlukan untuk melaksanakan kegiatan usahanya dan - -
akan selalu mentaati serta tidak akan melanggar ketentuan dan - -
persyaratan dari setiap izin izin tersebut. -----

9.9. Laporan Keuangan : -----
Semua Laporan Keuangan yang diberikan dan/atau akan diberikan - -
oleh MUDHARIB kepada dan SHAIIBUL MAAL menggambarkan - -
secara benar dan tidak menyesatkan atau dibuat buat atas - - -
kondisi keuangan MUDHARIB. -----

9.10. Kewajiban Keuangan : -----

Pada tanggal Akad ini MUDHARIB tidak mempunyai "Contingent Liability" (sebagaimana dimaksud dalam prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dan diterapkan secara konsisten) dan kewajiban perpajakan yang tidak dinyatakan dalam laporan keuangan yang telah diserahkan kepada Sejak tanggal tersebut tidak ada perubahan-perubahan besar terhadap keadaan keuangan MUDHARIB selain dari apa yang tercantum dalam laporan keuangan tersebut. Semua informasi, baik keuangan atau lainnya yang telah diberikan oleh MUDHARIB berkenaan dengan Fasilitas Pembiayaan ini adalah benar dan berisikan fakta-fakta yang diperlukan atau yang dianggap perlu yang harus dinyatakan dalam laporan keuangan tersebut.

Pasal 10.

KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DAN PEHRATASAN-PEMBATASAN

"Barang siapa yang tidak memutuskan perkara menurut apa yang diturunkan Allah (melalui prosedur) maka dia termasuk orang-orang yang fasik".

QS. 5:47

Terhitung sejak ditandatanganinya Akad ini dan selama Jangka Waktu Fasilitas Pembiayaan atau selama masih ada jumlah-jumlah lain yang belum dibayar oleh MUDHARIB kepada SHAHIBUL HAAL berdasarkan Akad ini, MUDHARIB akan selalu memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya sebagai berikut :

10.1. Kewajiban Kewajiban :

10.1.1. a. Laporan Perkembangan Proyek.

Menyerahkan laporan kemajuan (progress report) setiap bulan yang dibuat oleh MUDHARIB atas pelaksanaan Proyek paling lambat 1 (satu) bulan setelah akhir periode laporan kepada

b. Laporan Hasil Proyek (Sales report).

Menyerahkan laporan hasil penjualan sehubungan ---
dengan kegiatan pada Proyek secara bulanan (dan) --
menyampaikan laporan tersebut kepada - ---
paling lambat 1 (satu) bulan setelah akhir periode-
laporan. -----

c. Laporan lainnya.-----

MUDHARIB berkewajiban menyerahkan laporan-laporan -
kepada atas semua kejadian yang penting --
yang menyangkut kondisi keuangan MUDHARIB yang --
diduga dapat mempengaruhi kegiatan atau operasi --
perusahaan MUDHARIB sesegera mungkin atau -----
sewaktu-waktu diminta oleh
Laporan-laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal --
10.1.1. ini setelah diterima oleh wajib --
segera diteruskan kepada SHAHIBUL MAAL. -----

10.1.2. Pengertian "aktiva lancar", "utang", "kewajiban" dan --
"ekuitas" dalam ayat ini akan dihitung berdasarkan --
prinsip akuntansi yang umum diterima di Indonesia dan --
diterapkan secara terus menerus.-----

10.1.3. Rekening : -----
Setiap menerima pembayaran dari
sebesar
dari pembayaran tersebut MUDHARIB wajib menyetorkan dan
mengendapkan dananya yang bersangkutan di
dan dana tersebut bisa ditarik setelah pinjaman MUDHARI
dilunasi. -----

10.1.4. Asuransi : -----
MUDHARIB wajib mengasuransikan kepada perusahaan --
asuransi yang disetujui oleh SHAHIBUL MAAL atas segala
jaminan dan jaminan pribadi dari

dan

dengan ketentuan bahwa polis asuransi atas asuransi yang ditutup tersebut harus mencantumkan nama SHAHIBUL HAAL sebagai pihak yang berhak menerima klaim asuransi ---- {Shahibul Haal's clause (banker's Clause)}. ----- Klaim asuransi mana harus dialihkan (dicessiekan) -- - kepada SHAHIBUL HAAL, selanjutnya polis asuransi --- - tersebut harus segera diserahkan oleh MUDHARIB kepada:----- setelah pertanggungan asuransi atas aset -- - tersebut ditutup. -----

10.1.5. Usaha :

MUDHARIB berkewajiban melakukan kegiatan usaha ---- berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan cara seefektif mungkin dan dengan praktek usaha atau -- perdagangan yang etis dan benar. -----

MUDHARIB akan tetap menjaga eksistensi dan ----- kelangsungan usahanya dan tidak akan melakukan ---- perubahan usahanya tanpa persetujuan terlebih dahulu dari SHAHIBUL HAAL selama MUDHARIB masih mempunyai -- kewajiban pembayaran kepada SHAHIBUL HAAL berdasarkan Akad ini. -----

10.1.6. Penggunaan Fasilitas Pembiayaan :

MUDHARIB berkewajiban menggunakan Fasilitas Pembiayaan -- sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.2 Akad ini. -----

10.1.7. Pemeriksaan .

MUDHARIB wajib mengizinkan ---- atau SHAHIBUL HAAL dan wakil-wakilnya (dengan melakukan pemberitahuan 2 (dua) Hari Kerja terlebih dahulu oleh ----- kepada MUDHARIB), untuk memeriksa seluruh fasilitas, ----- kegiatan kegiatan, pembukuan dan catatan catatan --- MUDHARIB serta mewajibkan wakil-wakilnya dan -----

karyawannya memberikan bantuan mereka sepenuhnya -----
berkenaan dengan pemeriksaan tersebut. -----
Segala biaya yang timbul bertalian dengan hal tersebut
di atas menjadi tanggungan MUDHARIB. -----

10.1.8. Penilaian : -----

Jika diminta oleh SHAHIBUL MAAL, dari waktu ke waktu,-
MUDHARIB wajib memberikan kepada untuk ---
kepentingan SHAHIBUL MAAL laporan atas seluruh keadaan
dan nilai dari asset-asset milik MUDHARIB, atau -----
laporan penilaian dari perusahaan penilai yang -----
independen yang disetujui oleh -----

10.1.9. Persetujuan Lebih Lanjut dari Pemerintah : -----

MUDHARIB wajib memperoleh atau mendapat ijin-ijin ---
dan/atau persetujuan dari Pemerintah sehubungan dengan
(pembangunan) Proyek dan/atau kegiatan usaha MUDHARIB.

10.1.10. Mematuhi Peraturan dan Lain-lain : -----

MUDHARIB berkewajiban memenuhi segala peraturan dan ---
perundang-undangan yang berlaku, menjaga agar semua ---
hartanya yang berguna untuk melaksanakan -----
kegiatan-kegiatan usahanya selalu dalam keadaan baik,-
dan melaksanakan usahanya dengan baik dan efisien. ---

10.1.11. Pajak-pajak : -----

MUDHARIB wajib membayar seluruh pajak-pajak yang ---
ditimbulkan sehubungan dengan Akad ini tepat pada ---
waktunya dan sebagaimana mestinya berdasarkan ---
ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku. -----

10.1.17. Pemberitahuan : -----

MUDHARIB wajib memberikan pemberitahuan secara ---
tertulis kepada dalam waktu 5 (lima) Hari ---
Kerja setelah terjadi peristiwa-peristiwa di bawah ini

dalam hal : -----

(i) HUDHARIB mengalami kerugian atau kerusakan ----
terhadap Proyek. -----

(ii) Tuntutan terhadap HUDHARIB di depan pengadilan
atau badan arbitrase atau badan peradilan ----
lainnya. -----

(iii) HUDHARIB menjadi termohon pailit dalam suatu
permohonan kepailitan yang disampaikan oleh --
salah satu Kreditur HUDHARIB kepada Pengadilan
Niaga. -----

10.1.13. Jaminan Lebih Lanjut : -----

HUDHARIB dengan segera, dari waktu ke waktu atas ---
permintaan akan melakukan semua tindakan yang
diperlukan, menandatangani dokumen dan memberikan --
informasi yang diminta oleh guna betul-betul
mengefektifkan Akad ini dan untuk melindungi semua
hak-hak dan SHAHIBUL MAAL yang diberikan
berdasarkan Akad ini. -----

10.1.14. Bukti-bukti atas (Bidang Tanah) : -----

HUDHARIB akan menyerahkan bukti-bukti (d disesuaikan
dengan proyek HUDHARIB) selambat-lambatnya 5 (lima)
Hari Kerja sebelum Akad ini ditandatangani. -----

10.1.15. Pelaksanaan Pembangunan Proyek : -----

HUDHARIB harus menjalankan rencana kerja yang menga-
kepada pemenuhan jadwal dan rencana penyelesaian
kegiatan sehubungan dengan Proyek. -----

10.2. Pembatasan Pembatasan : -----

Selama Fasilitas Pembiayaan dan seluruh jumlah jumlah lain
berdasarkan Akad ini masih belum dibayarkan oleh HUDHARIB
kepada SHAHIBUL MAAL atau , tanpa persetujuan tertulis
terlebih dahulu dari SHAHIBUL MAAL yang diwakili oleh

MUDHARIB tidak diperbolehkan atau dilarang untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :-----

10.2.1. Pembebanan Aset : -----

Memberikan hak tanggungan, memberikan surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan, memberikan kuasa untuk menjual, pengalihan hak atas piutang penjualan sebagai jaminan, sebagai jaminan atau hak-hak jaminan lain dalam bentuk apapun atas aset MUDHARIB yang sekarang ada maupun yang akan ada di kemudian hari kecuali yang ditentukan dalam Akad ini dan Dokumen Jaminan. -----

10.2.2. Penanggung Utang : -----

Menanggung utang untuk kepentingan pihak lain. -----

10.2.3. Memperoleh Utang Lain :-----

Memperoleh atau mendapatkan pinjaman baik dari Bank atau melalui perusahaan leasing atau berutang lainnya kecuali :-----

- (i) Utang yang timbul dalam kegiatan usaha MUDHARIB sehari-hari ; dan -----
- (ii) Utang MUDHARIB kepada kreditur lainnya yang telah ada sebelum Akad ini ditandatangani. -----
- (iii) Mendapatkan fasilitas hutang dan atau pinjaman baru dari pihak lain untuk usaha/proyek yang sama. -----

10.2.4. Memberikan Kredit dan Melakukan Investasi : -----

MUDHARIB dilarang untuk : -----

- (i) memberikan kredit kepada pihak manapun termasuk kepada kelompok usahanya kecuali dalam rangka kegiatan bisnis sehari hari; -----
- (ii) melakukan investasi dalam perusahaan manapun -----

termasuk perusahaan anak dan afiliasi; dan ---

10.2.5. Membuat Pengikatan. -----

Membuat dan melakukan pengikatan yang akan berdampak atau berakibat terhadap terganggunya atau terhambatnya kewajiban MUDHARIB terhadap SHAHIBUL MAAL berdasarkan Akad ini. -----

10.2.6. Asuransi. -----

Membatalkan atau merubah ketentuan dari polis atau akad asuransi yang menjadi kewajiban MUDHARIB berdasarkan Akad ini. -----

Pasal 11. -----

J A M I N A N -----

Sebagai jaminan atas pembayaran semua Fasilitas Pembiayaan, bagian pendapatan SHAHIBUL MAAL dan jumlah-jumlah lain yang harus dibayar oleh MUDHARIB kepada SHAHIBUL MAAL berdasarkan Akad ini, MUDHARIB berkewajiban untuk menyerahkan jaminan-jaminan dan dokumen lainnya sehingga keseluruhan jaminan yang diberikan oleh MUDHARIB mencapai collateral ratio sekurang-kurangnya 120 % (seratus dua puluh persen) dari pagu Fasilitas pembiayaan, yaitu sebagai berikut

11.1. Kuasa Sehubungan Dengan Rekening; -----

Yaitu kuasa yang selama Akad ini masih berlaku tidak dapat ditarik kembali yang memberikan hak kepada SHAHIBUL MAAL untuk menandatangani Rekening untuk pemenuhan kewajiban pembayaran MUDHARIB kepada SHAHIBUL MAAL. -----

11.2. Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. -----

Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pertama atas ; -----

11.3. Penyerahan Hak Milik Secara Fiduciaire. -----
Penyerahan Hak Milik Secara Fiduciaire atas barang-barang ----
bergerak yang dimiliki oleh MUDHARIG sehubungan dengan Proyek, -
yaitu : -----

Pasal 12

PERISTIWA CIDERA JANJI

12.1. Peristiwa Cidera Janji.

Masing-masing peristiwa atau kejadian tersebut di bawah ini --
akan merupakan suatu Peristiwa Cidera Janji berdasarkan Akad --
ini :

12.1.1. Tidak Membayar.

MUDHARIG lalai atau tidak membayar Fasilitas -----
Pembiayaan, bagian pendapatan SHAHIBUL MAAL atau ---
jumlah-jumlah lain yang harus dibayar berdasarkan Akad :
ini dan/atau dokumen lainnya yang dibuat berdasarkan
Akad ini sesuai dengan waktu yang telah disepakati -
oleh Para Pihak.

12.1.2. Pernyataan dan jaminan Tidak Benar.

Pernyataan dan jaminan yang dibuat oleh MUDHARIG ---
dalam Akad ini atau dalam Dokumen Jaminan dan Dokumen
Transaksi dimana MUDHARIG merupakan pihak di -----

dalamnya, terbukti tidak betul atau menyesatkan. -----

12.1.3. Tidak Melaksanakan Kewajiban. -----

MUDHARIB tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang ditentukan berdasarkan Akad ini sebagaimana dimuat --- dalam Pasal 10.1. Akad ini atau MUDHARIB lalai ----- melaksanakan syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban -- lain dalam Dokumen Transaksi termasuk antara lain ---- ketentuan Pasal 4.3. Akad ini. -----

12.1.4. Melanggar Pembatasan. -----

MUDHARIB melanggar ketentuan dari Pasal 10.2. Akad -- ini. -----

12.1.5. Eksekusi Barang Jaminan. -----

ada kreditur MUDHARIB yang mengambil langkah-langkah untuk mengeksekusi barang jaminan yang diberikan oleh MUDHARIB, karena MUDHARIB tidak membayar utang yang dijamin dengan barang jaminan tersebut. -----

12.1.6. Cidera Janji Atas Kontrak Kerja Dengan Pihak -----

Supplier. -----
MUDHARIB melakukan cidera janji atas akad pemborongan dengan pihak Supplier sehubungan dengan Proyek. ----

12.1.7. Cidera Janji Atas Akad Lainnya. -----

MUDHARIB melakukan cidera janji atas suatu akad hutang kepada kreditur (kreditur) MUDHARIB, sehingga hutang tersebut oleh kreditur yang bersangkutan dinyatakan jatuh waktu dan harus sekaligus dibayar oleh MUDHARIB

12.1.8. Penundaan Pembayaran/Pailit/Pembubaran. -----

MUDHARIB (1) tidak bisa membayar pembiayaan pokok dan bagian pendapatan SHAHIBUL MAAL atau biaya lainnya - yang telah jatuh waktu, (2) melakukan likuidasi, --- membubarkan diri atau dibubarkan (3) dinyatakan pailit atau diberikan penundaan pembayaran hutang (surseance

van betaling) oleh pengadilan dan (4) mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan pembayaran (surseance van betaling) atau ada pihak lain yang mengajukan permohonan kepada pengadilan agar MUDHARIB dinyatakan pailit.

12.1.9. Penyitaan. Seluruh atau sebagian kekayaan MUDHARIB disita oleh Pemerintah atau pengadilan.

12.1.10. Pencabutan Ijin. Ijin atau persetujuan yang diberikan atau dikeluarkan oleh instansi yang berwenang terhadap MUDHARIB dicabut atau dinyatakan tidak berlaku, sehingga MUDHARIB tidak berhak untuk menyelesaikan Proyek.

12.1.11. Terjadinya Perubahan Yang Mendasar. Terjadi perubahan yang mendasar atas Proyek dan/atau MUDHARIB yang meliputi bidang usaha, perijinan yang dapat mempengaruhi kemampuan MUDHARIB untuk memenuhi segala kewajibannya berdasarkan Akad ini.

12.1.12. Tidak Menyelesaikan Proyek. MUDHARIB tidak menyelesaikan Proyek dengan baik.

12.1.13. MUDHARIB Gagal. Kepengurusan MUDHARIB gagal dalam menjalankan usahanya.

12.2. Akibat Terjadinya Peristiwa Cidera Janji.

Apabila terjadi salah satu Peristiwa Cidera Janji, maka :

a. BANK IFI berhak dengan pemberitahuan tertulis kepada MUDHARIB atas persetujuan tertulis dari SHAHIBUL MAAL menyatakan :

i. bahwa seluruh Fasilitas Pembiayaan, dan bagian

pendapatan SHAHIBUL MAAL dan semua jumlah uang harus -
dibayar berdasarkan Akad ini menjadi jatuh waktu dan -
harus dibayar seketika tanpa pemberitahuan -----
lebih lanjut dan tanpa diperlukan adanya putusan dari-
pengadilan, dan -----

ii. bahwa Komitmen dibatalkan terhitung sejak tanggal ---
pemberitahuan tersebut; -----

b. berhak melakukan segala upaya hukum untuk ----
melaksanakan hak SHAHIBUL MAAL berdasarkan Akad ini dan ---
Dokumen Transaksi serta mengambil Pembayaran atas Fasilitas
Pembiayaan beserta bagian pendapatan SHAHIBUL MAAL dan ---
biaya-biaya yang harus dibayar oleh MUDHARIO berdasarkan --
Dokumen Transaksi dari eksekusi Akad Jaminan. -----
Berkenaan dengan pemutusan Akad ini, Para Pihak sepakat dan ---
setuju untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan dalam Pasal -
1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. -----

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

----- AGEN FASILITAS -----

-Para Pihak dengan ini menunjuk yang akan diberi kuasa dan
kewenangan untuk mengadministrasikan Fasilitas Pembiayaan serta ---
hal-hal yang diatur dalam Dokumen transaksi untuk dan atas nama Para-
Pihak sehubungan dengan Fasilitas Pembiayaan. -----

13.2. Pengaturan. -----

Ketentuan tentang pengangkatan dan segala sesuatu yang --
berkaitan dengan status sebagai agen fasilitas di
Para Pihak yang menjalankan fungsi sebagai agen sebagaimana
dimaksud dalam Pasal 8.2. Akad ini, akan diatur secara khusus -
dalam Akad Wakalah TI yang merupakan satu kesatuan dan bagian -
yang tidak terpisahkan dari Akad ini. -----

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

----- PERUBAHAN KONDISI -----

Apabila berdasarkan pertimbangan keadaan yang wajar SHAHIBUL MAAL --- akan bertentangan atau tidak mungkin untuk memenuhi ketentuan hukum --- yang berlaku jika tetap mempertahankan Komitmennya (jika masih ada) --- maka dengan pemberitahuan kepada MUDHARIB. -----

- i. Komitmen (jika masih ada) dibatalkan; dan -----
- ii. MUDHARIB akan mengembalikan pembiayaan pokoknya kepada SHAHIBUL-MAAL sesuai dengan Jadwal Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Lampiran IV Akad ini. -----

Pasal 15. -----

LAIN-LAIN -----

15.1. Akad Menyeluruh. -----

Akad ini mengesampingkan semua persetujuan yang sudah ada --- terlebih dahulu mengenai transaksi yang diatur dalam Akad ini. -----

15.2. Perubahan-Perubahan. -----

Ketentuan dalam Akad ini tidak boleh diubah kecuali dengan --- suatu Akad tertulis yang ditandatangani oleh Para Pihak. -----

15.3. Force Majeure Dipihak SHAHIBUL MAAL. -----

Setiap saat, apabila menurut pendapat yang wajar dari --- SHAHIBUL MAAL setelah tanggal Akad ini terjadi perubahan dalam bidang moneter, keuangan, ekonomi, atau politik nasional yang --- mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya, dimana berdasarkan --- pertimbangan bisnis tidak mungkin lagi Fasilitas Pembiayaan ini diteruskan baik untuk seterusnya maupun sementara, maka -----

----- atas nama SHAHIBUL MAAL akan memberitahukan MUDHARIB --- dan ; -----

i. Selama keadaan tersebut berlangsung, MUDHARIB tidak boleh --- melakukan penarikan Fasilitas Pembiayaannya. -----

ii. Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah --- pemberitahuan tersebut keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.3. Akad ini belum berakhir atau MUDHARIB dan -----

SHAHIBUL MAAL tidak mencapai persetujuan mengenai --- ---
perubahan atas Akad ini agar Fasilitas Pembiayaan dapat --
dilanjutkan, maka Fasilitas Pembiayaan ini menjadi -- ---
berakhir dan semua Fasilitas Pembiayaan berikut bagian ---
pendapatan SHAHIBUL MAAL segera menjadi jatuh waktu dan --
wajib dikembalikan oleh MUDHARIB sesuai dengan Jadwal ----
Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Lampiran IV Akad ---
ini. -----

15.4. Tidak Ada Pelepasan Hak. -----

MUDHARIB mengakui bahwa kelalaian atau keterlambatan SHAHIBUL-
MAAL dalam melaksanakan haknya berdasarkan Akad ini atau ---
dokumen-dokumen lain yang dibuat berdasarkan Akad ini tidak --
akan ditafsirkan sebagai pelepasan Hak oleh SHAHIBUL MAAL. ---

15.5. Pengganti. -----

Akad ini mengikat untuk keuntungan Para Pihak serta para ---
pengganti hak mereka masing-masing, dengan ketentuan bahwa ---
MUDHARIB tidak boleh memindahkan hak-haknya dan kewajibannya --
dalam Akad ini tanpa persetujuan tertulis dari SHAHIBUL MAAL. --
SHAHIBUL MAAL berhak memindahkan hak-haknya dalam Akad ini dan
dokumen-dokumen lainnya tanpa persetujuan MUDHARIB, untuk itu
SHAHIBUL MAAL diberi hak memberikan suatu informasi berkenaan-
dengan MUDHARIB kepada pihak yang akan menerima pemindahan hak
tersebut. -----

15.6. Kompensasi. -----

MUDHARIB dengan ini memberi kuasa kepada SHAHIBUL MAAL untuk --
melakukan kompensasi atas dana yang disimpan oleh MUDHARIB ---
dalam Rekening Penampungan untuk diperhitungkan dengan jumlah-
kewajiban pembayaran oleh MUDHARIB kepada SHAHIBUL MAAL yang --
sudah jatuh waktu tetapi tidak dibayar. -----

15.7. Bukti Peristiwa Cidera Janji. -----

Dalam hal MUDHARIB diharuskan melakukan kewajibannya --- ---

berdasarkan Akad ini dan TTUM dalam waktu yang telah -----
ditentukan tetapi MUDHARIB tidak melakukan kewajiban-----
kewajibannya tersebut dalam waktu yang telah ditentukan -- --
tersebut, MUDHARIB dianggap telah melakukan Peristiwa Cidera -
Janji, dan untuk itu tidak diperlukan bukti apapun. -----

15.8. Pemberitahuan. -----

Pemberitahuan kepada salah satu Pihak dalam Akad ini atau ---
kepada harus tertulis dan disampaikan secara : -- --

- i. diantar langsung ; atau -----
- ii. dengan pos tercatat; atau -----
- iii. melalui telex/facsimile (disusul dengan konfirmasi -----
melalui surat) sebagaimana dipilih oleh atau ---
Pihak yang akan memberikan pemberitahuan tersebut yang --
ditujukan ke Alamat atau nomor telex/facsimile yang ---
disebut di bawah ini atau ke alamat atau nomor telex/---
facsimile yang lain yang akan diberitahukan oleh
atau salah satu Pihak kepada Pihak lainnya atau -----

Pemberitahuan itu dianggap diterima pada : -----

- i. tanggal penerimaan jika dikirim langsung ; -----
- ii. tanggal Hari Kerja ketiga setelah dikirim melalui po. ---
tercatat ; atau -----
- iii. tanggal pengiriman jika dikirim melalui telex/facsimile. ---

Pemberitahuan kepada atau Para Pihak harus ---
dialamatkan ke alamat sebagai berikut : -----

Jika kepada MUDHARIB : -----

Jika kepada SHARIBUL HAAL : -----

- 15.9. Mengungkapkan Informasi. -----
MUDHARIB dengan ini memberi ijin kepada untuk -----
memberikan informasi berkenaan dengan transaksi dalam Akad ini
yang dari waktu ke waktu diminta oleh Instansi Pemerintah yang
berwenang. -----
- 15.10. Judul Akad. -----
Para Pihak mengakui bahwa judul pada setiap pasal dalam Akad -
ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca Akad ini, karenanya
judul tersebut tidak memberikan penafsiran apapun atas isi ---
Akad ini. -----
- 15.11. Penyelesaian Perselisihan. -----
Segala perselisihan diantara Para Pihak yang mungkin timbul --
dalam melaksanakan Akad ini akan diselesaikan secara - -----
musyawarah dan kekeluargaan di antara Para Pihak dalam waktu -
20 (dua puluh) Hari Kerja terhitung sejak perselisihan -----
tersebut dimulai untuk diselesaikan secara musyawarah. -----
Dalam hal penyelesaian secara musyawarah dan kekeluargaan ----
tersebut tidak berhasil menyelesaikan perselisihan yang ada, -
maka Para Pihak sepakat dan setuju untuk menyelesaikan -----
perselisihan tersebut pada tingkat pertama dan terakhir -----
melalui Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) di Jakarta.
- 15.12. Domisili. -----
Mengenai Akad ini dan segala akibatnya, Para Pihak memilih ---
domisili yang umum dan tetap di Kantor Panitia Pengaduan ---
Negeri Jakarta Pusat. -----
- 15.13. Hukum Yang Mengatur. -----
Terhadap Akad ini dan pelaksanaannya Para Pihak menundukkan --
diri pada Syariah Islam dan hukum positif yang berlaku dalam -
Negara Republik Indonesia. -----
- 15.14. Kuasa Tidak Dapat Dicabut. -----

Semua kuasa dan wewenang yang diberikan dalam Akad ini -----
merupakan bagian terpenting dan tidak terpisah dari Akad ini -
dan tidak dapat ditarik atau dicabut kembali dan juga tidak --
menjadi berakhir atau hapus jika yang memberi kuasa atau yang-
memberi wewenang dibubarkan atau karena timbul peristiwa -----
apapun, dan Para Pihak dengan ini melepaskan dan menyatakan --
tidak berlakunya atau mengesampingkan Pasal 1813, Pasal 1814 -
dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. --- -----

15.15. Lampiran. -----

Semua dan setiap lampiran Akad ini merupakan satu kesatuan dan
merupakan bagian yang tidak dipisahkan dengan Akad ini dan --
isinya dianggap tertulis dalam Akad ini. -----

15.16. Keterpisahan. -----

Dalam hal terdapat satu, sebagian atau lebih dari ketentuan---
ketentuan dalam Akad ini menjadi tidak berlaku atau tidak ----
dapat dilaksanakan karena adanya suatu ketentuan, peraturan --
perundang undangan, putusan atau kebijaksanaan dari instansi -
Pemerintah yang berwenang maka hal tersebut tidak akan -----
menyebabkan ketentuan-ketentuan lainnya menjadi tidak berlaku-
atau tidak mengikat, kecuali SHAHIBUL MAAL menentukan lain. --

15.17. Efektivitas atau Keberlakuan. -----

Akad ini mulai berlaku dan mengikat Para Pihak menurut hukum -
sejak tanggal ditandatanganinya Akad ini. -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris dari identitasnya.-
Dari segala apa yang tersebut di atas, maka dibuatlah : --- -----

A K T A I N I. -----

Dibuat sebagai minuta dan dibacakan serta ditandatangani di Jakarta-
pada hari dan tanggal seperti tersebut pada awal akta ini dengan ---
dihadiri oleh

Sarjana Hukum, Asisten Notaris, dan nycaya

pegawai Kantor Notaris serta kesemuanya bertempat tinggal di Jakarta ---

sebagai saksi-saksi. -----
-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada para ---
penghadap dan saksi-saksi, maka dengan segera ditandatanganih -----
akta ini oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----
-Dilangsungkan dengan

