



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH-IJARAH PADA
BANK MUAMALAT CABANG JAMBI**

TESIS

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

**NAMA : JEAN ADRIANI JAMIL
NPM : 0806427190**

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Jean Adriani Jamil

NPM : 0806427190

Tanda Tangan : 

Tanggal : 26 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : JEAN ADRIANI JAMIL
NPM : 0806427190
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah Pada Bank
Muamalat Cabang Jambi

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Yeni Salma Barlinti, S.H., M.H.

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

Penguji : Neng Djubaedah, S.H., M.H.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 26 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Yang tercinta kedua orang tua saya Bapak “Jamilus” dan Mama “Desmiati” yang selalu mendoakan saya, memberikan perhatian dan kasih sayangnya, serta selalu memberi dukungan materil dan moral kepada saya;
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Ibu Yeni Salma Barlinti, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (4) Para Penguji Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H., dan Ibu Neng Djubaedah, S.H., M.H., yang telah memberikan waktunya untuk menguji saya serta memberikan arahan dalam tesis ini;
- (5) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada saya selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Seluruh staff perpustakaan, administrasi dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (7) Pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Jambi, Khususnya pihak legal Mas Sigit Somadiyono, S.H., M.H., yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data dan informasi yang saya perlukan;
- (8) Adik-Adik saya “Febrialdi Jamil”, “Lisa Fauziah Jamil” dan “Ajeng Widyasari” yang selalu memberikan dukungan, doa dan kasih sayangnya kepada saya dalam penyusunan tesis ini;

- (9) Roni “ndut” yang selalu sabar untuk menemani, membantu, memotivasi dan mendukung saya dalam penyusunan tesis ini; dan
- (10) Sahabat-sahabat angkatan 2008 yang telah banyak membantu saya dalam perkuliahan dan dalam menyelesaikan tesis ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, Juni 2010

Penulis



Jean Adriani Jamil

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

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

Nama : JEAN ADRIANI JAMIL
NPM : 0806427190
Program Studi : KENOTARIATAN
Fakultas : HUKUM
Jenis Karya : TESIS

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

**PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH-IJARAH PADA
BANK MUAMALAT CABANG JAMBI**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 26 Juni 2010.

Yang Menyatakan



(JEAN ADRIANI JAMIL)

ABSTRAK

Nama : Jean Adriani Jamil
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah Pada Bank Muamalat Cabang Jambi

Salah satu Bank Syariah di Propinsi Jambi yaitu Bank Muamalat Cabang Jambi yang mengeluarkan salah satu produk terbaru yaitu pembiayaan musyarakah-ijarah, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk membiayai pembelian rumah. Untuk itu perlu diketahui bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan musyarakah-ijarah pada Bank Muamalat Cabang Jambi dan kendala yang dihadapi serta penyelesaian sengketa ketika nasabah melakukan wanprestasi. Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris untuk mengungkapkan fakta empiris yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan musyarakah-ijarah dan kendala-kendala yang dihadapi pada Bank Muamalat Cabang Jambi. Data primer yang dipergunakan diperoleh dari wawancara dengan Karyawan Bank Muamalat Cabang Jambi dan Data sekunder yang terdiri dari bahan kepustakaan, yang mencakup dokumen-dokumen resmi. Hasil penelitian memberikan kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian pembiayaan musyarakah-ijarah tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menyarankan bahwa bank dan nasabah dapat menjalankan perjanjian dengan prinsip keadilan sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan pada pelaksanaan perjanjian tersebut.

Kata Kunci:

Perjanjian, Pembiayaan, Musyarakah-Ijarah

ABSTRACT

Name : Jean Adriani Jamil
Study Programme : Kenotariatan
Title : Agreement of Musyarakah-Ijarah at Muamalat Bank In
Jambi

One of the Islamic banks in the Jambi Province is Jambi branch of the Bank Muamalat who issued one of the most recent product musyarakah-ijarah financing is, where the financing will be used to finance home purchases. For that we need to know how the implementation of the agreement musyarakah-ijarah financing is at the Bank Muamalat in Jambi and obstacles encountered as well as dispute resolution when the customer makes any default. This study is an empirical legal research to reveal the empirical facts relating to the implementation of the agreement, financing is musyarakah-ijarah and constraints faced at the Bank Muamalat in Jambi. The primary data used was obtained from interviews with Bank Muamalat in Jambi employees and Secondary Data consisting of library materials, including official documents. The results provide the conclusion that the implementation of the agreement musyarakah-ijarah financing is not in accordance with applicable regulations and suggested that banks and customers may run into an agreement with the principle of justice so that no injured parties in the implementation of the agreement.

Keywords:

Agreement, Finance, Musyarakah-Ijarah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK/ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Definisi Operasional	7
1.5 Metode Penelitian	8
1.6 Sistematika Penulisan	10
2. PEMBAHASAN	11
2.1 Perjanjian	11
2.1.1 Perjanjian Pada Umumnya	11
2.1.1.1 Syarat Sah Perjanjian	12
2.1.1.2 Asas-Asas Perjanjian	15
2.1.1.3 Unsur-Unsur Kredit	18
2.1.1.4 Wanprestasi	20
2.1.1.5 Berakhirnya Perjanjian	25
2.1.2 Perjanjian dalam Hukum Islam	25
2.1.2.1 Keabsahan Hukum Perjanjian Islam	28
2.1.2.2 Asas-asas Hukum Perjanjian Islam	29
2.1.2.3 Berakhirnya Perjanjian	33
2.2 Pembiayaan Bank Syariah	34
2.2.1 Produk dalam Perbankan Syariah	34
2.2.1.1 Penghimpunan Dana	34
2.2.1.2 Penyaluran Dana	36
2.2.2 Pembiayaan	39
2.2.2.1 Pembiayaan Musyarakah	39
2.2.2.2 Pembiayaan Ijarah	48
2.2.2.3 Pembiayaan Musyarakah-Ijarah	51
2.3 Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah Pada Bank Muamalat ..	52
2.3.1 Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah	52
2.3.1.1 Mekanisme atau Proses Pembiayaan Musyarakah ...	
Ijarah	52
2.3.1.2 Perjanjian	59

2.3.2 Analisis	61
2.3.2.1 Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah	63
2.3.2.2 Kendala dan Masalah yang dihadapi dalam	
Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah serta	
Penyelesaian Sengketa Ketika Nasabah Wanprestasi	69
3. KESIMPULAN	78
3.1 Kesimpulan	78
3.2 Saran	78
DAFTAR REFERENSI	80



DAFTAR LAMPIRAN

1. Akad Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah*
2. Akad Perjanjian Pembiayaan *Ijarah*



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada dasarnya tujuan pembangunan nasional adalah untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana ditentukan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan pemerintah Negara Republik Indonesia melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.¹ Untuk mencapai tujuan masyarakat adil dan makmur tersebut berbagai upaya dilaksanakan oleh semua pihak termasuk perbankan nasional.

Krisis keuangan dan perbankan telah memberikan pelajaran bahwa system perbankan syariah ternyata memiliki daya tahan menghadapi krisis dan hal ini mendorong semakin intensifnya pengembangan perbankan syariah yang sebenarnya telah dimulai pada tahun 1992 dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.²

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia secara faktual terus menguat baik dari segi kelembagaan maupun landasan operasional terutama sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menyempurnakan undang-undang perbankan sebelumnya. Eksistensi bank syariah bahkan semakin diperkuat dengan adanya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia yang memungkinkan diterapkannya kebijakan moneter berdasarkan prinsip-prinsip syariah.³

¹ Indonesia, *Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945*, alinea 4.

² Abdul Gani Abdullah, *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Pengaturan Perbankan Syariah di Indonesia*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman dan HAM RI, 2003.

³ Indonesia, *Undang-Undang Bank Indonesia*, UU No. 23 Tahun 1999, LN No. 66 Tahun 1999, TLN No. 3843, Pasal 1 angka (7) dan Pasal 11.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah, “perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.”

Bank Konvensional adalah bank yang mendasarkan pengelolaannya berdasarkan system bunga (*interest banking system*), sedangkan bank berdasarkan prinsip syariah dalam ketentuan Pasal 1 angka (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan:

“prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank lain (*ijarah wa iqtina*)”.

Dengan demikian baik bank konvensional maupun bank syariah sama-sama merupakan institusi keuangan yang bergerak dibidang intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*). Lebih lanjut mengenai pengaturan perbankan ini, khususnya bank syariah dapat ditemui dalam Kodifikasi Produk Perbankan Syariah oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia Tahun 2008. Kodifikasi Produk Perbankan Syariah inilah yang dapat dijadikan acuan dalam pembuatan kontrak-kontrak di bank syariah.

Perbedaan utama system perbankan syariah dengan sistem perbankan konvensional adalah system bunga dalam kegiatan operasional bank yang digunakan dalam system perbankan konvensional sebagai penggantinya dalam system perbankan syariah menggunakan prinsip bagi hasil, margin keuntungan jasa (*fee*) bagi kegiatan perbankan baik dalam pengumpulan dana maupun dalam

penyaluran dana tersebut dari dan kepada masyarakat. Seluruh kegiatan operasional bank syariah harus sepenuhnya menganut prinsip ajaran Islam.

Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau yang biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW. Dengan kata lain, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.

Muhammad Syafi'i Antonio dan Karnaen A Perwataatmadja membedakan dalam dua pengertian antara Bank Islam dan Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam, Bank syariah adalah :

1. Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam.
2. Bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW, sementara bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah Islam adalah bank yang dalam operasinya itu mengikuti ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.⁴

Bank Islam pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia, yang berdiri pada tahun 1991 yang merupakan prakarsa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam lokakarya tanggal 18-22 Agustus 1990 di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil lokakarya tersebut dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI tanggal 22-25 Agustus 1990 di Sahid Jaya Hotel, Jakarta. Pada awal berdirinya keadaan bank syariah belum mendapat perhatian yang optimal dalam tatanan industri perbankan nasional. Pada awal pengaturan tentang bank berdasarkan prinsip syariah masih sangat terbatas. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa:

⁴ Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta : PT Dana Bhakta Wakaf, 1997), hlm. 1.

“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan atau pinjam meminjam antar bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan dengan jumlah bunga, imbalan, pembagian hasil keuntungan”.

Sedangkan, pasal 6 huruf m Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan berbunyi “menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang diterapkan dalam Peraturan Pemerintah”.

Pembiayaan merupakan fungsi penanaman dana dari bank yang merupakan fungsi terpenting, karena pembiayaan yang dikeluarkan atau disalurkan, bank mendapatkan hasil. Tingkat penghasilan dari pembiayaan merupakan tingkat penghasilan tertinggi bagi bank. Selain itu, penggunaan dana untuk pembiayaan, bagi bank Islam juga dapat mengalokasikan dananya untuk fungsi investasi.⁵

Bank Muamalat Indonesia Cabang Jambi sebagai salah satu bank syariah di Propinsi Jambi mempunyai berbagai macam produk perbankan yang dibagi dalam dua kategori, yaitu penghimpun dana dan penyaluran dana. Untuk penghimpun dana, pada produk Bank Muamalat terdiri atas Tabungan Umat, Tabungan Umat Junior, Tabungan Haji Arafah, Shar-E, Giro Wadiah, Deposito Mudharabah, Deposito Fulinves dan DPLK (Dana Pensiun Lembaga Keuangan) Muamalat. Sedangkan produk Bank Muamalat untuk kategori penyaluran dana atau disebut juga penanaman dana meliputi pembiayaan *mudharabah*, pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *istishna*, pembiayaan *musyarakah*, pembiayaan *rahn* (gadai).

Salah satu produk pembiayaan dari Bank Muamalat Cabang Jambi adalah pembiayaan *musyarakah-ijarah* dengan nama produk yang disebut dengan *baiti janati*, dimana produk ini merupakan hal yang baru di Bank Syariah dimana pada Bank Syariah lain belum ditemui produk jenis ini. Produk ini dilaksanakan oleh

⁵ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta : Ekonosia, 2004), hlm. 48.

Bank Muamalat Cabang Jambi sejak tahun 2008 guna memenuhi kebutuhan nasabah akan rumah tinggal. Produk ini memang dikhususkan untuk membiayai pembelian sebuah rumah. Pada Bank Syariah lain menggunakan pembiayaan *murabahah* yang digunakan untuk membiayai pembelian rumah, akan tetapi pada Bank Muamalat Cabang Jambi menggunakan produk pembiayaan *musyarakah-ijarah* dimana bank dan nasabah berbagi porsi yang kemudian rumah tersebut disewakan kepada nasabah untuk mengurangi porsi bank pada rumah tersebut. Menurut Bank Muamalat Cabang Jambi, pembiayaan *musyarakah-ijarah* lebih menguntungkan dibandingkan dengan pembiayaan *murabahah*.

Musyarakah adalah kerjasama perkongsian dana yang dilakukan oleh dua atau lebih anggota perkongsian dalam suatu usaha yang dijalankan oleh pelaksana usaha, dimana pembagian keuntungan dibagikan sesuai dengan kesepakatan bersama. Pelaksana usaha itu boleh dilakukan oleh salah satu dari masing-masing anggota penyerta dana atau boleh juga disepakati bersama. Dalam pembiayaan ini, pemilik dana boleh melakukan intervensi manajemen usaha tersebut.⁶ *Musyarakah* terdiri dari dua jenis yaitu *musyarakah* pemilikan dan *musyarakah* akad (kontrak). *Musyarakah* pemilikan tercipta karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang berakibat pemilikan satu asset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah asset riil dan keuntungan yang dihasilkan darinya. *Musyarakah* jenis ini tidak akan dibahas dalam tulisan ini. Sedangkan *musyarakah* akad tercipta dengan cara kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal dan berbagi keuntungan dan kerugian.

Musyarakah jelas hukumnya seperti yang dinyatakan Al-Qur'an dalam Surat As-Sad ayat 24 yang berbunyi: "dan sesungguhnya kebanyakan dari-dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh". Serta dalam Al-Qur'an Surat Al-Isra' ayat 34 yang berbunyi: "... dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung-jawabannya".

⁶ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, (Jakarta : Alvabet, 1999), hal. 53.

Pembiayaan jenis lainnya yaitu *ijarah wa iqtina* atau sering juga disebut dengan *Ijarah* yaitu transaksi sewa-menyewa atas sebuah asset. Dalam pembiayaan *ijarah* yang ditekankan atau yang menjadi objek jaminan adalah penggunaan manfaat atas sebuah asset. Oleh karena itu salah satu rukunnya adalah harga sewa.⁷ Dalam implementasi di Perbankan Islam, *Ijarah* lebih ditekankan pada *iqtina* sehingga dimasukkan dalam transaksi jual beli, karena biasanya bank menyewakan asset kepada nasabahnya dengan diakhiri oleh pemindahan kepemilikan atau jual beli diakhir masa sewa. Hal ini untuk mempermudah operasional bank itu sendiri dalam hal pemeliharaan asset sebelum habis masa sewa atau sesudahnya.

Dalam prakteknya yang saat ini terjadi yaitu percampuran atau gabungan antara pembiayaan *musyarakah* dengan diiringi pembiayaan *ijarah*. Hal ini terjadi pada salah satu bank syariah di Indonesia yaitu yang merupakan pelopor lahirnya perbankan syariah di Indonesia. Dimana bank syariah melakukan akad pembiayaan *musyarakah* baru kemudian melakukan pembiayaan *ijarah*. Contohnya yaitu ketika nasabah ingin melakukan suatu pembiayaan pemilikan rumah, dimana nasabah tersebut hanya memiliki sebagian dana untuk memiliki rumah tersebut. Kemudian nasabah tersebut mengajukan akad pembiayaan *musyarakah* untuk mendapatkan dana tambahan dan selanjutnya bank mengikat nasabah dengan akad pembiayaan *ijarah* yang dalam hal ini bank menyewakan rumah tersebut kepada nasabah tadi atas rumah yang akan dibeli oleh bank dan nasabah dari akad pembiayaan *musyarakah* tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian untuk tesis yang berjudul **“PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH IJARAH PADA BANK MUAMALAT CABANG JAMBI”**.

1.2 Perumusan Masalah

Adapun pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

⁷Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal. 68.

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan *musyarakah ijarah* pada Bank Muamalat Cabang Jambi?
2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan *musyarakah ijarah* dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa apabila nasabah melakukan wanprestasi?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pembiayaan *musyarakah-ijarah* pada Bank Muamalat Cabang Jambi.
- b. Untuk mengetahui kendala dan permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan *musyarakah-ijarah* dan upaya penyelesaian sengketa apabila nasabah melakukan wanprestasi.

2. Tujuan Subyektif

Untuk mendapatkan data dalam rangka menyusun tesis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

1.4 Definisi Operasional

Guna memahami dan mengetahui maksud judul tesis ini, untuk mempermudah dalam membahas permasalahannya serta untuk menghindari penafsiran yang berbeda dari pembaca, maka perlu dijelaskan beberapa konsep yang berkaitan dengan judul tesis ini, maka perlu penulis memberikan batasan-batasan sebagai berikut:

Perjanjian

Perjanjian menurut Prof. Dr. Wirjono Projodikuro, S.H., adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.⁸

⁸ Wirjono Projodikuro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur, 1981. hal. 9.

Pembiayaan

Pembiayaan adalah suatu penyediaan uang atau yang dipersamakan dengannya, yang didasari atas perjanjian pembiayaan atau perjanjian lain antara pihak pemberi biaya (bank, perusahaan atau perorangan) dengan pihak debitur (penerima pembiayaan), yang mewajibkan pihak debitur untuk melunasi hutang yang terbit dari pembiayaan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dimana sebagai imbalan jasanya, kepada pihak kreditur (pemberi pembiayaan) diberikan hak untuk mendapatkan bunga, imbalan, pembagian hasil keuntungan, atau sewa selama masa pembiayaan tersebut berlangsung.⁹

Musyarakah

Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (c) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Akad, *Musyarakah* adalah akad kerja sama diantara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedang kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing¹⁰.

Ijarah

Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (f) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang¹¹.

1.5 Metode Penelitian

Dalam melakukan penulisan karya ilmiah diperlukan adanya penelitian. “Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui

⁹ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung : PT. Citra Aditya, 2005), hlm. 111.

¹⁰ Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, LN No. 94 Tahun 2008, TLN No 4867, Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (c)

¹¹ Ibid, Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (f).

proses penelitian tersebut diadakan analisa dari konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.”¹²

Dalam penelitian ini Penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris untuk mengungkapkan fakta empiris yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan *musyarakah-ijarah* dan kendala-kendala yang dihadapi pada Bank Muamalat Cabang Jambi.

Dalam penelitian ini diperlukan adanya data untuk menunjang kebenaran penelitian. Data yang akan dipergunakan Penulis adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Karyawan Bank Muamalat Cabang Jambi. Sedangkan Data Sekunder yang dipergunakan terdiri dari bahan kepustakaan, yang mencakup dokumen-dokumen resmi. Data sekunder yang dipergunakan dibedakan atas:

1. Bahan Hukum Primer, yang berupa Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah ataupun perundang-undangan lainnya serta Al-Qur'an dan Al-Hadist. Bahan hukum primer tersebut sebagai landasan hukum yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.
2. Bahan Hukum Sekunder, yang berupa beberapa buku acuan dan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder tersebut dalam menjawab permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini.

Alat pengumpulan data yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan wawancara dengan narasumber.

Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Dimana pendekatan ini bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti. Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif yuridis. Dengan melakukan hal tersebut penulis berharap dapat memperoleh pemahaman yang lebih mendalam terhadap peristiwa yang terjadi. Semua data yang telah dikumpulkan disusun kembali secara sistematis dan disajikan dalam bentuk tesis yang kemudian diambil suatu kesimpulan.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed.1, cet. 10, (Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2007), hal.1.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran tentang apa yang menjadi pokok pembahasan, maka penulisan tesis ini disusun dalam suatu sistematika sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II. PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH IJARAH PADA BANK MUAMALAT CABANG JAMBI

Merupakan bab pembahasan dari permasalahan yang penulis bahas dalam tesis ini. Dimana dalam bab ini penulis menguraikan tentang pelaksanaan perjanjian pembiayaan *musyarakah ijarah* pada Bank Muamalat Cabang Jambi serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pembiayaan *musyarakah ijarah* pada Bank Muamalat Cabang Jambi dan upaya penyelesaiannya serta analisis mengenai hal-hal tersebut.

BAB III. PENUTUP

Merupakan bab penutup dari semua yang telah diuraikan dari bab pertama sampai bab kedua, yaitu berupa kesimpulan dari apa yang menjadi pokok permasalahan. Selanjutnya penulis juga memberikan saran yang mungkin nantinya dapat menjadi pertimbangan bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

BAB II

PEMBAHASAN

2.1 Perjanjian

2.1.1 Perjanjian pada Umumnya

Perjanjian masuk di dalam lingkup hukum perdata yang diatur di dalam Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perikatan, yang keseluruhannya terdiri dari delapan belas bab. Bab I sampai dengan Bab IV merupakan bagian umum yang memuat asas-asas umum tentang perikatan, pengertian perikatan, syarat-syarat sahnya perikatan, sumber-sumber perikatan, macam-macam perikatan dan berakhirnya perikatan. Sedangkan Bab V sampai dengan Bab XVIII mengatur tentang perjanjian khusus, yaitu contohnya perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa menyewa dan sebagainya.

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Dari pengertian diatas kita jumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Kalau demikian, perjanjian atau *verbinten* adalah hubungan hukum atau *rechtsbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan (*persoon*) adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.¹³

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 6.

2.1.1.1 Syarat sah Perjanjian

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama merupakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian itu sendiri.

Dalam hal syarat subjektif, apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang bisa meminta pembatalan tersebut adalah pihak yang tidak memenuhi syarat subjektif. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif ini selalu diancam dengan bahaya pembatalan. Dimana batas waktu pembatalannya selama lima tahun (Pasal 1454 KUH Perdata), jadi undang-undang memberikan batasan demi keamanan dan ketertiban umum.

Apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu menjadi batal demi hukum (*null and void, nietig*), artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian untuk mengadakan perikatan hukum gagal. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut di depan sidang pengadilan.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dalam hal kesepakatan ini, kedua belah pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan secara tegas atau diam-diam.

Sepakat mereka yang mengikatkan diri mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Persetujuan dapat dinyatakan dengan tegas atau secara diam-diam.

Paksaan terjadi apabila seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Ancaman harus suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Sebagai contoh apabila ia tidak menyetujui perjanjian tersebut ia akan dianiaya.

Adapun mengenai kekhilafan dapat terjadi, mengenai orang atau mengenai benda yang menjadi objek perjanjian. Kekhilafan mengenai orang bisa terjadi karena adanya kesamaan nama orang yang dimaksud dengan orang lain. Sebagai contoh seorang even organizer mengadakan perjanjian dengan seseorang yang ia kira sebagai seorang penyanyi karena adanya kesamaan nama. Mengenai kekhilafan terhadap barang atau benda, terjadi misalnya saat seseorang yang membeli lukisan asli tetapi lukisan tersebut hanya tiruannya saja.

Mengenai penipuan, terjadi apabila salah satu pihak sengaja memberikan keterangan atau informasi yang tidak benar yang disertai dengan kelicikan tipu daya sehingga pihak lain terbujuk untuk mengadakan perjanjian.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Namun dalam KUH Perdata tidak memberikan batasan-batasan bagi mereka yang cakap menurut hukum, sebaliknya hanya

mengatur tentang orang-orang yang tidak cakap menurut hukum. Dimana mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Orang-orang yang belum dewasa

Pengertian cakap menurut hukum pada dasarnya setiap orang yang dewasa dan sehat akal pikirannya. Dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin.

2. Orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan

Maksudnya adalah orang dewasa yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dan memerlukan orang lain untuk dapat melakukan perbuatan hukum tersebut. Orang lain tersebut dinamakan pengampu. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan ini dapat disebabkan karena orang tersebut gila, lemah akalnya, mata gelap dan pemboros.

c. Adanya suatu hal tertentu

Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, berarti apa yang menjadi objek dalam suatu perjanjian harus berupa suatu hal atau barang jelas dan tertentu. Syarat ini diperlukan karena untuk mendapatkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Objek tersebut merupakan perilaku tertentu, bisa memberikan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Objek perjanjian merupakan prestasi yang akan menentukan apakah para pihak akan memenuhi prestasinya atau belum. Objek perjanjian diatur di dalam KUH Perdata pada Pasal 1333, yang menentukan sebagai berikut:

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Maksudnya adalah objek perjanjian tidak harus secara individual tertentu tetapi cukup dengan ditentukan jenisnya. Ini tidak berarti bahwa perjanjian sudah memenuhi syarat kalau jenis objek perjanjiannya saja yang sudah ditentukan. Ketentuan tersebut harus ditafsirkan bahwa objek perjanjian harus tertentu sekalipun masing-masing objek perjanjian tidak harus secara individual tertentu.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian harus mempunyai sebab yang halal dikarenakan bertujuan agar para pihak dalam mengadakan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan norma kesusilaan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang menyebutkan sebagai berikut:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Dalam Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

2.1.1.2 Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas hukum, asas-asas di dalam hukum perjanjian tersebut adalah:

a. Asas Konsensualitas

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutannya tegas sedangkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ditemukan dalam istilah semua. Dari kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*),

yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.¹⁴

Dari perjanjian ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat dibuat secara lisan saja, dan dapat pula dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta jika dikehendaki sebagai alat bukti. Menurut R. Subekti: “Asas konsensualitas merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian yang modern dan bagi terciptanya kepastian hukum”.¹⁵

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Berlainan dengan Buku II KUH Perdata yang mengatur tentang hukum benda menganut sistem tertutup, yang berarti orang tidak dapat membuat hak kebendaan lain dari yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, yang berarti para pihak dapat membuat perjanjian-perjanjian lain dari pada yang telah diatur dalam Buku ke III tersebut.

Asas ini pada dasarnya memberikan kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan dan menentukan isi perjanjian, walaupun isi perjanjian itu belum diatur Undang-Undang, walaupun di dalam membuat isi perjanjian setiap orang diberikan kebebasan berkontrak bukan berarti untuk menentukan dan mengadakan perjanjian tidak mempunyai batasan-batasan. Adapun batasan-batasan yang diberikan untuk mengadakan perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Tidak bertentangan dengan undang-undang
2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan
3. Tidak bertentangan dengan kepentingan umum.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 87.

¹⁵ R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : Alumni, 1984), hal. 5.

Kebebasan untuk membuat perjanjian ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata yang masing-masing menentukan:

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Menurut Pasal ini kedua belah pihak terikat oleh kesepakatan dalam perjanjian yang mereka buat. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang dan para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati, jadi berarti kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian.

c. Asas Hukum Pelengkap

Hukum perjanjian bersifat pelengkap, artinya pasal-pasal dalam undang-undang boleh disingkirkan apabila para pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang berbunyi: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Asas itikad baik harus ada di dalam membuat suatu perjanjian, hal ini dimaksudkan agar setiap perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak dilaksanakan dengan itikad baik.

e. *Asas Facta Sun Servada*

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas ini erat kaitannya dengan asas sistem terbuka, karena mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak, asal saja memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sekalipun menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum perjanjian sebagai undang-undang bagi para pembuatnya.

2.1.1.3 Unsur-Unsur Kredit

Intisari dari kredit yaitu unsur kepercayaan sedangkan unsur yang lainnya, bersifat sebagai suatu yang berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan atau memperoleh keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya suatu hubungan atau perikatan hukum dalam bidang perkreditan tersebut. Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan maka pandangan antara kreditur dan debitur secara jelas mempunyai perbedaan, namun demikian mereka terikat dalam satu kepentingan atas kondisi yang ada, maksudnya bahwa dari sisi kreditur kegiatan kredit yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitur yaitu bahwa kredit tersebut memberikan bantuan bagi dirinya untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar di masa depan hal mana beban itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang. Sebaliknya dari sisi si penerima pembayaran di masa depan (kreditur) maka hal itu merupakan klaim terhadap orang lain untuk membayar.

Keadaan di atas menggambarkan antara prestasi dengan kontra prestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya dengan kata lain adanya tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan timbulnya suatu resiko yang berasal dari ketidakpastian, dan karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Dari gambaran seperti uraian di atas tersebut maka dalam kegiatan kredit menurut Thomas Suyatno dalam bukunya "Dasar-dasar Perkreditan"¹⁶, dapat disimpulkan adanya unsur-unsur:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang dan jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

¹⁶ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1988), hal.58.

2.1.1.4 Wanprestasi

Wanprestasi dalam suatu perjanjian selalu terjadi, karena adanya suatu pelanggaran-pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam kaitan dalam permasalahan tersebut di atas, sebagaimana gambaran untuk mendapatkan suatu pengertian dari *wanprestasi* ini, ada baiknya penulis kutip beberapa pendapat para ahli diantaranya sebagai berikut:

Wanprestasi itu berarti ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti suatu yang harus dilaksanakan sebagai suatu perjanjian, atau pelaksanaan janji untuk perkataan prestasi dan ketiadaan janji untuk perkataan *wanprestasi*.¹⁷

Selain itu M. Yahya Harahap mengemukakan juga sebagai berikut:

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak menurut selayaknya, kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan *wanprestasi* apabila ia melakukan dalam pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya.¹⁸

Sedangkan Abdulkadir Muhammad menyatakan juga bahwa:

"*Wanprestasi* itu berasal dari istilah aslinya dalam bahan Belanda *wanprestasi*, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan/ditentukan di dalam suatu perikatan, baik itu perikatan yang timbul karena perjanjian maupun yang timbul karena undang-undang."¹⁹

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus ditetapkan lebih dahulu dengan tegas apa isi dari perjanjian tersebut. Hal ini tentu saja membantu para pihak untuk mengerti dan mengetahui apa yang

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1989), hal. 48.

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1989), hal. 60.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1982), hal.86.

menjadi hak dan kewajibannya masing-masing. Pelaksanaan pada dasarnya pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak untuk mencapai tujuan yang telah diperjanjikan.

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi dapat berupa 3 hal, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Prestasi adalah sesuatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam suatu perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian maka ia dikatakan "*wanprestasi*" (kelalaian).²⁰

Berdasarkan pendapat yang telah dikemukakan oleh para ahli tersebut di atas, maka dapatlah kita ketahui unsur-unsur yang terkandung di dalam batasan pengertian *wanprestasi* itu, sebagai berikut:

- a. Adanya salah satu pihak atau lebih yang lalai, ingkar janji, tidak menepati janji, ataupun tidak melaksanakan prestasi/kewajiban kepada pihak lainnya.
- b. Pernyataan lain, ataupun tidak menepati janji, karena terlambat waktu atau tidak pantas/selayaknya yang timbul karena perikatan yang lahir menurut perjanjian ataupun undang-undang.

Wanprestasi dapat timbul dari dua hal:

- a. Kesalahan, yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Kesalahan ini terbagi menjadi dua bagian:
 1. Kelalaian ialah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambilnya akan menimbulkan kerugian bagi kreditur.

²⁰ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumni, 1985), hal. 228.

2. Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu diketahui atau dikehendaki oleh debitur, dalam hal ini tidak disyaratkan bahwa debitur bertujuan untuk merugikan kreditur.
- b. Keadaan memaksa, diatur dalam Pasal 1245 KUH Perdata. Dimana dalam hal ini debitur tidak dapat memenuhi prestasi kepada kreditur dikarenakan hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, tidak disengaja dan tidak dapat dipertanggungjawabkan atau dimana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan/peristiwa yang timbul diluar dugaan.

Wanprestasi yang terjadi di dalam perjanjian hubungan sehari-hari, baik yang dilakukan oleh perorangan maupun yang dilakukan oleh badan-badan hukum dapat bermacam-macam bentuknya.

Menurut Wirjono Projodikoro mengemukakan sebagai berikut:

Wanprestasi pada dasarnya dapat dibedakan pembagiannya atas tiga bentuk kelalaian/kealpaan:

1. Pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji.
2. Pihak berwajib terlambat dalam melaksanakannya.
3. Pihak berwajib melaksanakan, tetapi tidak secara yang semestinya dan/atau tidak sebaik-baiknya.²¹

Wanprestasi dari seorang debitur dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melakukan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²²

²¹Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur, 1965), hal. 20.

²²R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1987), hal. 45.

Berangkat dari pendapat di atas, menunjukkan bahwa apa yang dikemukakan oleh R. Subekti mempunyai kesamaan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Wirjono Projodikoro, dengan membagi macam-macam bentuk *wanprestasi* itu apabila dilihat dari segi kemampuan (*capability*) debitur, ada tiga macam bentuk, yaitu:

a. Tidak melakukan sesuatu kewajiban/prestasi

Tidak melaksanakan suatu prestasi, maksudnya disini debitur sama sekali tidak melakukan prestasinya dengan baik pada pihak lain, misalnya dalam perjanjian hutang piutang uang, pihak debitur sudah diberikan teguran dan peringatan secara tertulis namun belum juga mau membayar hutang uang tersebut. Bahkan sampai pada batasan pengadilan pihak debitur masih tetap tidak membayar hutang uang yang dimaksud. Berarti disini debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajiban/prestasinya.

b. Melaksanakan suatu prestasi, tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

Maksud dari melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian itu, adalah bahwa pelaksanaan prestasi itu dilakukan oleh pihak debitur, tetapi hanya sebagian apa yang dapat dipenuhi, atau tidak secara utuh/keseluruhan dari isi yang telah diperjanjikan, misalnya dalam perjanjian jual beli tanah, pihak debitur dalam isi perjanjian telah menyanggupi membayar seharga lima ratus juta rupiah untuk sebidang tanah dengan cicilan. Tetapi kreditur hanya baru dibayar tiga ratus juta rupiah, walaupun ditegur dan diperingatkan bahkan sampai ke pengadilanpun, pihak debitur masih tetap tidak membayar cicilannya sebesar dua ratus juta rupiah tersebut. Dalam hal ini berarti debitur telah melakukan prestasi, namun prestasi yang ia lakukan tidaklah sesuai dengan isi perjanjian.

c. Melaksanakan prestasi akan tetapi terlambat

Melaksanakan prestasi akan tetapi terlambat artinya pihak debitur melakukan kewajiban/prestasi yang telah diperjanjikan itu secara utuh sesuai dengan isi perjanjian. Namun pelaksanaannya saja yang terlambat atau mengalami penundaan waktu, misalnya dalam perjanjian kredit, pihak debitur berjanji kepada bank untuk melunasi pinjaman dan bunga dalam jangka waktu tiga bulan, akan tetapi karena

Adapun akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang memenuhi kewajibannya karena wanprestasi yaitu:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUH Perdata).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1276 KUH Perdata).
- e. Debitur diwajibkan membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri dan debitur dinyatakan bersalah.²³

Debitur yang lalai dalam memenuhi kewajibannya akan mendapat teguran baik dalam bentuk lisan atau tertulis. Teguran tertulis kepada debitur yang lalai dalam memenuhi kewajibannya telah ditentukan dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi:

"Si berhutang adalah lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 204.

sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si-berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan.”

Menurut Pasal 1267 KUH Perdata apabila wanprestasi tersebut dilakukan oleh debitur maka kreditur mempunyai hak-hak sebagai berikut:

- a. Pemenuhan perjanjian.
 - b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
 - c. Ganti rugi saja.
 - d. Pemutusan perjanjian.
- Pemutusan perjanjian disertai ganti kerugian.

2.1.1.5 Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat berakhir dikarenakan:

- a. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian
- b. Undang-undang menentukan batas waktunya suatu perjanjian.
- c. Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir atau hapus.
- d. Pernyataan menghentikan perjanjian oleh kedua belah pihak.
- e. Perjanjian berakhir atau hapus karena putusan hakim.
- f. Perjanjian berakhir atau hapus karena tujuan dari perjanjian telah tercapai.
- g. Perjanjian berakhir atau hapus karena adanya persetujuan dari para pihak (*herroeping*).

2.1.2 Perjanjian dalam Hukum Islam

Secara etimologis perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di

mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.²⁴

Dalam Al-Qur'an setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian²⁵, yaitu kata akad (*al-'aqadu*) dan kata 'ahd (*al-'ahdu*), Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.

Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan kata *Al-'ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut-pautnya dengan kemauan pihak lain. Janji hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan, sebagaimana yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an Surat Ali Imran ayat 76²⁶.

Perbedaan yang terjadi dalam proses perikatan antara Hukum Islam dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pada tahap perjanjiannya. Pada Hukum Perikatan Islam, janji pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua (merupakan dua tahap), baru kemudian lahir perikatan lahir perikatan. Sedangkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua adalah satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan diantara mereka²⁷.

Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan. Dengan demikian akad diwujudkan dalam *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya kesukarelaan secara timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh

²⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), hal. 1.

²⁵ Mariam, *Op. Cit.*, hal. 247.

²⁶ Fathurahman Djamil (et.al), *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 248.

²⁷ Gemala Dewi, Wiryaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2007), hal. 47.

kedua belah pihak yang harus sesuai dengan kehendak syariat. Artinya bahwa seluruh perikatan yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak atau lebih baru dianggap sah apabila secara keseluruhan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Dengan adanya *ijab qabul* yang didasarkan pada ketentuan syariat, maka suatu akad akan menimbulkan akibat hukum pada objek perikatan, yaitu terjadinya pemindahan kepemilikan atau pengalihan kemanfaatan dan seterusnya.

Sementara itu Ahmad Azhar Basyir, memberikan definisi akad sebagai berikut, akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan *syarak* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum paada obyeknya. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya²⁸.

Dalam istilah *fiqih*, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik. Perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak). Sehingga hukum perjanjian Islam yang rukun dan syaratnya telah diatur dalam Al-Qur'an, *hadis*, *ijmak*, dan *qiyas* menjadi relevan dan penting dalam operasional perbankan syariah.

²⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta : UII Press, 2000), hal. 65.

2.1.2.1 Keabsahan Hukum Perjanjian Islam

Dalam ajaran Islam untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa dan tindakan tersebut²⁹.

Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat macam³⁰, yaitu:

- a. Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*)
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqd*)
- c. Objek akad (*mahallul-'aqd*), dan
- d. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*).

Rukun yang disebutkan diatas harus ada untuk terjadinya akad. Kita tidak mungkin membayangkan terciptanya suatu akad apabila tidak ada pihak yang membuat akad, atau tidak ada pernyataan kehendak untuk berakad, atau tidak ada objek akad, atau tidak ada tujuannya.

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqaad*) terdapat 8 macam yaitu³¹:

- a. *Tamyiz*
- b. Berbilang pihak (*at-ta'addud*)
- c. Persesuaian *ijab* dan *qabul* (kesepakatan)

²⁹ Fathurrahman Djamil, *Op. Cit*, hal. 252.

³⁰ Prof. Dr. Syamsul Anwar, MA, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikuh Muamalat*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 96.

³¹ *Ibid*, hal. 98.

- d. Kesatuan majelis akad
- e. Objek akad dapat diserahkan
- f. Objek akad tertentu atau dapat ditentukan
- g. Objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki atau *mutaqawwim* atau *mamluk*)
- h. Tujuan akad tidak bertentangan dengan syarak.

Kedelapan syarat ini beserta rukun akad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok (*al-ashi*). Apabila pokok ini tidak terpenuhi, maka tidak terjadi akad dalam pengertian bahwa akad tidak memiliki wujud yuridis syar'i apa pun.

Akad dipandang telah terjadi jika memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syaratnya ada yang menyangkut objeknya dan ada pula yang menyangkut subjeknya.

- a. Objek akad
 1. Telah ada pada waktu akad diadakan.
 2. Dapat menerima hukum akad.
 3. Dapat ditentukan dan diketahui.
 4. Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi.
- b. Subyek akad
 1. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya.
 2. Harus sama ridha dan ada pilihan.
 3. Harus jelas dan gamblang.

2.1.2.2 Asas-Asas Hukum Perjanjian Islam

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan riil. Hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:

a. *Al-Hurriyah* (Kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam, dalam artian para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*). Bebas dalam menentukan obyek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari³².

Dasar hukum mengenai asas ini tertuang dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 256, yang artinya sebagai berikut:

“Tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (Islam), sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat.....”

Adanya kata-kata tidak ada paksaan ini, berarti Islam menghendaki dalam hal perbuatan apapun harus didasari oleh kebebasan untuk bertindak, sepanjang itu benar dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah.

b. *Al-Musawah* (Persamaan atau kesetaraan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan (*bargaining position*) yang sama, sehingga dalam menentukan *term and condition* dari suatu akad/perjanjian setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang³³.

Dasar hukum mengenai asas persamaan ini tertuang dalam ketentuan Al-Qur'an Surat Al-Hujurat ayat 13 yang artinya sebagai berikut:

“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah

³² Abdul Ghofur Anshori, *Ibid.*, hal. 57.

³³ *Ibid.*

ialah orang yang paling bertaqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal”.

c. *Al-'Adalah* (Keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu perjanjian/akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajibannya. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak³⁴.

Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah Al-Qur'an yang ditegaskan dalam Surat Al-Maidah ayat 8 yang berbunyi, “Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa”.

d. *Al-Ridha* (Kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *miss-statement*³⁵.

Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan perjanjian dapat dibaca dalam Al-Qur'an Surat An-Nisaa ayat 29, yang artinya sebagai berikut:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Kata “suka sama suka” menunjukkan bahwa dalam hal membuat perjanjian, khususnya di lapangan perniagaan harus senantiasa didasarkan pada asas kerelaan atau kesepakatan para pihak secara bebas.

³⁴ Ibid., hal. 58

³⁵ Ibid.

e. *As-Shidq* (Kebenaran dan Kejujuran)

Bahwa di dalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya penipuan/kebohongan sangat berpengaruh dalam keabsahan perjanjian/akad. Perjanjian yang di dalamnya mengandung unsur kebohongan/penipuan, memberikan hak kepada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan perjanjian tersebut³⁶.

Dasar hukum mengenai asas *Ash-Shidq*, dapat kita baca dalam Al-Qur'an Surat Al-Ahzab ayat 70, yang artinya adalah sebagai berikut:

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar”.

Bahwa setiap muslim wajib untuk berkata-kata yang benar, lebih-lebih dalam hal melakukan perjanjian dengan pihak lain, sehingga faktor kepercayaan (*trust*) menjadi sesuatu yang esensial demi terlaksananya suatu perjanjian atau akad.

f. *Al-Kitabah* (Tertulis)

Bahwa setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis, lebih berkaitan demi kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282-283 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak. Bahkan juga di dalam pembuatan perjanjian hendaknya juga disertai dengan adanya *syahadah* (saksi-saksi), *rahn* (gadai, untuk kasus tertentu), dan prinsip tanggung jawab individu³⁷.

Berdasarkan pada pemaparan di atas, dapat kita tarik kesimpulan bahwa dalam Islam ketika seorang subyek hukum hendak membuat perjanjian dengan subyek hukum lainnya, selain harus didasari dengan adanya kata sepakat ternyata juga dianjurkan untuk dituangkan dalam

³⁶ Ibid., hal. 59

³⁷ Ibid.

bentuk tertulis dan diperlukan kehadiran saksi-saksi. Hal ini sangat penting, khususnya bagi akad-akad yang membutuhkan pengaturan yang kompleks seperti akad pemberian wakaf, akad ekspor-impor, dan sebagainya.

2.1.2.3 Berakhirnya Perjanjian

Dalam praktek hukum Islam, perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi tiga hal sebagai berikut:

a. Berakhirnya masa berlaku perjanjian/akad

Biasanya dalam sebuah perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.

b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad

Hal ini biasanya terjadi jika ada salah satu pihak yang melanggar ketentuan perjanjian, atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan. Kekhilafan bisa menyangkut obyek perjanjian (*error in objecto*) maupun mengenai orangnya (*error in persona*).

c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu, katakanlah dalam bentuk uang/barang maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya. Sebagai contohnya ketika orang yang membuat perjanjian pinjam uang, kemudian meninggal maka kewajiban untuk mengembalikan hutang menjadi kewajiban ahli waris³⁸.

³⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Ibid*, hal. 62.

2.2 Pembiayaan Bank Syariah

2.2.1 Produk dalam Perbankan Syariah

2.2.1.1 Penghimpunan Dana

Dalam penghimpunan dana, bank syariah melakukan mobilisasi dan investasi tabungan untuk pembangunan perekonomian dengan cara yang adil sehingga keuntungan yang adil sehingga keuntungan yang adil dapat dijamin bagi semua pihak. Tujuan mobilisasi dana merupakan hal penting karena Islam secara tegas mengutuk penimbunan tabungan dan menuntut penggunaan sumber dana secara produktif dalam rangka mencapai tujuan sosial-ekonomi Islam. Dalam hal ini, bank syariah melakukannya tidak dengan prinsip bunga (*riba*), melainkan dengan prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariat Islam, terutama *mudharabah* (bagi hasil) dan *wadi'ah* (titipan). Sumber dana bank syariah selain dari kegiatan penghimpunan dana, tentunya juga dari modal disetor sehingga secara keseluruhan sumber dana bank syariah dapat dibagi menjadi³⁹:

a. Modal

Bagian besar dari sumber dana bank syariah berasal dari modal karena bank syariah pada dasarnya adalah system Islam yang berorientasi modal. Rasio yang kecil dari modal terhadap total sumber dana terbukti bukan merupakan praktek yang baik dari bank. Bank syariah lebih baik menghindar dari masalah kurangnya kecukupan modal sejak awal. Hal ini merupakan hal yang tidak sehat yang terjadi di perbankan konvensional.

b. Rekening Giro

Bank syariah menerima simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening giro (*current account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya dengan prinsip *al-wadi'ah yad-dhamanah* (singkatnya *wadi'ah*) atau titipan. *Wadi'ah* merupakan perjanjian perwakilan untuk tujuan melindungi harta seseorang. Dalam hal ini, bank dapat mempergunakan dana nasabah selama tidak ditarik,

³⁹ Ascarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, (Jakarta : Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan BI, 2005), hal.15.

sementara bank memberikan garansi bahwa nasabah dapat menarik dananya sewaktu-waktu dengan menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan bank, seperti cek, kartu Anjungan Tunai Mandiri (ATM), dan sebagainya tanpa biaya. Dana yang terhimpun dalam rekening giro tidak dapat digunakan bank untuk pembiayaan bagi hasil karena sifatnya yang jangka pendek, tetapi dapat digunakan bank untuk kebutuhan likuiditas bank dan untuk transaksi jangka pendek.

c. Rekening Tabungan

Bank Syariah menerima simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan (*saving account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya, seperti rekening giro tetapi tidak sefleksibel rekening giro karena nasabah tidak dapat menarik dananya dengan cek. Prinsip yang digunakan dapat berupa:

1. *Wadi'ah* atau titipan;
2. *Qardh* atau pinjaman kebajikan;
3. *Mudharabah* atau bagi hasil;

d. Rekening Investasi Umum

Bank Syariah menerima simpanan deposito berjangka (pada umumnya untuk satu bulan ke atas) ke dalam rekening investasi umum (*general investment account*) dengan prinsip *mudharabah al-muthlaqah*. Investasi umum ini sering disebut juga investasi tidak terikat. Nasabah rekening investasi lebih bertujuan untuk mencari keuntungan daripada untuk mengamankan uangnya. Dalam *mudharabah al-muthlaqah*, bank sebagai *mudharib* mempunyai kebebasan mutlak dalam pengelolaan investasinya. Jangka waktu investasi dan bagi hasil disepakati bersama. Apabila bank menghasilkan keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan awal, sedang apabila mengalami kerugian yang bukan karena kelalaian bank, akan ditanggung nasabah deposan sebagai *shahibul maal*. Deposan dapat menarik dananya dengan pemberitahuan terlebih dahulu.

e. Rekening Investasi Khusus

Bank Syariah menawarkan rekening investasi khusus (*special investment account*) kepada nasabah yang ingin menginvestasikan dananya langsung dalam proyek yang disukainya yang dilaksanakan oleh bank dengan prinsip *mudharabah al-muqayyadah*. Investasi khusus ini sering disebut juga investasi terikat. Rekening ini ditujukan kepada para nasabah/investor besar dan institusi. Dalam *mudharabah al-muqayyadah* bank menginvestasikan dana nasabah ke dalam proyek tertentu yang diinginkan nasabah. Jangka waktu investasi dan bagi hasil disepakati bersama dan hasilnya langsung berkaitan dengan keberhasilan proyek investasi yang dipilih.

f. Obligasi Syariah

Bank Syariah dapat pula melakukan pengerahan dana dengan menerbitkan obligasi syariah. Dengan obligasi syariah, bank mendapatkan alternative sumber dana berjangka panjang (lima tahun atau lebih) sehingga dapat digunakan untuk pembiayaan-pembiayaan berjangka panjang. Obligasi syariah ini dapat menggunakan beberapa prinsip yang dibolehkan syariah, seperti *ijarah* (prinsip sewa).

2.2.1.2 Penyaluran Dana

Dalam menyalurkan dana, bank syariah dapat memberikan berbagai bentuk pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah mempunyai lima bentuk utama, yaitu *mudharabah* dan *musyarakah* (dengan pola bagi hasil), *murabahah* dan *salam* (dengan pola jual beli), dan *ijarah* (dengan pola sewa operasional maupun finansial). Selain kelima bentuk pembiayaan ini, terdapat berbagai bentuk pembiayaan yang merupakan turunan langsung atau tidak langsung dari lima bentuk pembiayaan diatas. Bank syariah juga memiliki bentuk produk pelengkap yang berbasis jasa (*fee-based services*) seperti *qardh* dan jasa keuangan lainnya⁴⁰.

⁴⁰ Ascarya dan Diana Yumanita, *Loc cit*, hal. 20.

a. *Mudharabah*

Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (c) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Akad *Mudharabah* adalah akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (*malik, shahibul maal*, atau Bank Syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*'amil, mudharib*, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank Syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.

b. *Musyarakah*

Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (c) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Akad, *Musyarakah* adalah akad kerja sama diantara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedang kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.

c. *Murabahah*

Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (d) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Akad, *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

d. *Salam*

Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (d) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Akad *Salam* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati.

e. *Istishna*

Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (d) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Akad *Istishna* adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashani*) dan penjual atau pembuat (*shani*).

f. *Ijarah*

Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (f) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Akad *Ijarah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Sedangkan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (f) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

g. *Qardh*

Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf (e) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Akad *Qardh* adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.

Skema pembiayaan dan permodalan tersebut di atas dapat dilakukan dan dikembangkan lebih jauh sepanjang dipandang baik dan bermanfaat bagi pemenuhan kebutuhan manusia, kecuali aktivitas tersebut dinyatakan dilarang oleh Islam, seperti perjudian, memproduksi dan memperdagangkan barang-barang terlarang seperti alkohol dan sebagainya.

2.2.2 Pembiayaan

2.2.2.1 Pembiayaan *Musyarakah*

Istilah *musyarakah* tidak ada dalam Fiqih Islam, tetapi baru diperkenalkan belum lama ini oleh mereka yang menulis tentang skim-skim pembiayaan syariah yang biasanya terbatas pada jenis *syirkah* tertentu, yaitu *syirkah al-amwal* yang dibolehkan oleh semua ulama.⁴¹

Musyarakah merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan. Mitra usaha pemilik modal berhak untuk ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Para pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai kesepakatan dan mereka juga dapat meminta gaji/upah untuk tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut.

Proporsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan (pendapat Imam Malik dan Imam Syafi'i)⁴², atau dapat pula berbeda dari proporsi modal yang mereka sertakan (pendapat Imam Ahmad)⁴³. Sementara itu, Imam Abu Hanifah berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat berbeda dari proporsi modal pada kondisi normal. Namun demikian, mitra yang memutuskan menjadi *sleeping partner*, proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proporsi modalnya⁴⁴.

Sementara itu, apabila terjadi kerugian, akan ditanggung bersama sesuai dengan proporsi penyertaan modal masing-masing (semua ulama sepakat akan hal ini). Dapat diambil kesimpulan bahwa dalam *musyarakah* keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan para pihak ,

⁴¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal 51.

⁴² Ibid., hal. 51.

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Ibid.

sedangkan kerugian ditanggung bersama sesuai dengan proporsi penyertaan modal masing-masing pihak.

Penyertaan modal dari para mitra usaha harus berupa uang (pendapat Imam Abu Hanifa dan Imam Ahmad)⁴⁵, atau berupa uang atau barang (pendapat Imam Malik)⁴⁶. Sementara itu Imam Syafi'i memerinci bahwa barang yang dapat disertakan dalam modal adalah barang yang dapat diukur kualitas dan kuantitasnya sehingga dapat diganti kalau ada kerusakan. Barang itu biasa disebut *dhawat-ul-amthal* atau *fungible goods*, bukan *dhawat-ul-qeemah* yang sulit diukur kualitas dan kuantitasnya. Dapat diambil kesimpulan bahwa modal *musyarakah* dapat berupa uang atau barang yang dinilai pada harga pasar saat perjanjian⁴⁷.

Musyarakah pada umumnya merupakan perjanjian yang berjalan terus sepanjang usaha yang dibiayai bersama terus beroperasi. Meskipun demikian, perjanjian *musyarakah* dapat diakhiri dengan atau tanpa menutup usaha. Apabila usaha ditutup dan dilikuidasi, maka masing-masing mitra usaha mendapat hasil likuidasi asset sesuai nisbah penyertaannya. Apabila usaha terus berjalan, maka mitra usaha yang ingin mengakhiri perjanjian dapat menjual sahamnya ke mitra usaha yang lain dengan harga yang disepakati bersama.

Musyarakah adalah istilah yang digunakan *fuqaha* kontemporer untuk konotasi yang luas dan sempit. Dalam konotasi yang sempit, istilah tersebut digunakan untuk kemitraan kontraktual dimana semua mitra menyediakan dana, tidak harus sama besarnya, dan memiliki hak untuk bekerja dalam usaha bersama tersebut. Dalam artian yang lebih spesifik, ia merupakan campuran dari *musyarakah* dan *mudharabah*, dimana dalam *mudharib*, disamping modal yang disediakan oleh *Rabbul-mal*, menggunakan modal sendiri. Perjanjian ini juga diperbolehkan oleh para *fuqaha*.⁴⁸ Dalam *musyarakah*, semua

⁴⁵ Ibid., hal. 52.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, (Jakarta:PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009), hal.470.

pihak memberikan kontribusi pada bisnis bersama dan bekerja untuk bisnis tersebut.

Musyarakah terdiri atas dua jenis yaitu *musyarakah pemilikan* dan *musyarakah akad* (kontrak). *Musyarakah pemilikan* tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu asset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah asset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan asset tersebut⁴⁹.

Musyarakah akad tercipta dengan cara kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah*. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian⁵⁰. *Musyarakah akad* terbagi menjadi⁵¹:

a. *Syirkah al-'inan*

Syirkah al-'inan adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati diantara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka. Mayoritas ulama membolehkan jenis *musyarakah* ini.

b. *Syirkah Mufawadhah*

Syirkah Mufawadhah adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis *musyarakah* ini adalah kesamaan dana yang

⁴⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta:Gema Insani, 2001), hal. 91.

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Ibid, hal 92-93.

diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.

c. *Syirkah A'maal*

Musyarakah ini adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerja sama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek, atau kerja sama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor. *Musyarakah* ini kadang disebut *musyarakah abdan atau sanaa'i*.

d. *Syirkah Wujuh*

Syirkah Wujuh adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra. Jenis *al-musyarakah* ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit berdasar pada jaminan tersebut. Karenanya kontrak ini pun lazim disebut sebagai *musyarakah piutang*.

Rukun dari akad *musyarakah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu⁵² :

- a. Pelaku akad, yaitu para mitra usaha;
- b. Objek akad, yaitu modal (*mal*), kerja (*dharabah*), dan keuntungan (*ribh*);
- c. Shighah, yaitu ijab dan qabul.

Beberapa syarat pokok *musyarakah* menurut Usmani antara lain⁵³:

a. Syarat Akad

Karena *musyarakah* merupakan hubungan yang dibentuk oleh para mitra melalui kontrak/akad yang disepakati bersama, maka otomatis empat syarat akad yaitu:

⁵² Ascarya, *Op. Cit.*, hal. 52.

⁵³ *Ibid.*, hal. 53.

1. Syarat berlakunya akad (*in'iqod*)
2. Syarat sahnya akad (*shihah*)
3. Syarat terealisasinya akad (*nafadz*)
4. Syarat lazim juga harus dipenuhi;

Misalnya, para mitra usaha harus memenuhi syarat pelaku akad (*ahliyah* dan *wilayah*), akad harus dilaksanakan atas persetujuan para pihak tanpa adanya tekanan, penipuan, atau penggambaran yang keliru, dan sebagainya.

b. Pembagian proporsi keuntungan

Dalam pembagian proporsi keuntungan harus dipenuhi hal-hal berikut:

1. Proporsi keuntungan yang dibagikan kepada para mitra usaha harus disepakati di awal kontrak/akad. Jika proporsi belum ditetapkan, akad tidak sah menurut syariah.
2. Rasio/nisbah keuntungan untuk masing-masing mitra usaha harus ditetapkan sesuai dengan keuntungan nyata yang diperoleh dari usaha, dan tidak ditetapkan berdasarkan modal yang disertakan. Tidak diperbolehkan untuk menetapkan lumsum untuk mitra tertentu, atau tingkat keuntungan tertentu yang dikaitkan dengan modal investasinya.

Contoh, jika A dan B bermitra dan sepakat bahwa A akan mendapatkan bagian keuntungan setiap bulannya sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah), dan sisanya merupakan bagian keuntungan dari B, maka kemitraan ini tidak sah. Demikian pula, jika disepakati bahwa A akan memperoleh 15 persen dari nilai investasinya, kemitraan ini tidak sah. Dasar yang benar untuk mendistribusikan keuntungan adalah persentase yang disepakati dari keuntungan yang benar-benar diperoleh dalam usaha.

c. Penentuan Proporsi keuntungan

Dalam menentukan proporsi keuntungan terdapat beberapa pendapat dari para ahli hukum Islam, sebagai berikut⁵⁴:

⁵⁴ Ibid.

1. Imam Malik dan Imam Syafi'i berpendapat bahwa proporsi keuntungan dibagi di antara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan.
2. Imam Ahmad berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat pula berbeda dari proporsi modal yang mereka sertakan.
3. Imam Abu Hanifah, yang dapat dikatakan sebagai pendapat tengah-tengah, berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat berbeda dari proporsi modal pada kondisi normal. Namun demikian, mitra yang memutuskan menjadi *sleeping partner*, proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proporsi modalnya.

d. Pembagian kerugian

Para ahli hukum Islam sepakat bahwa setiap mitra menanggung kerugian sesuai dengan proporsi investasinya. Oleh karena itu, jika seorang mitra menyertakan 40 % (empatpuluh persen) modal, maka dia harus menanggung 40 % (empatpuluh persen) kerugian, tidak lebih tidak kurang. Apabila tidak demikian, akad *musyarakah* tidak sah. Jadi, menurut Imam Syafi'i, porsi keuntungan atau kerugian dari masing-masing mitra harus sesuai dengan porsi penyertaan modalnya⁵⁵.

Sementara itu menurut Imam Abu Hanifah dan Imam Ahmad, porsi keuntungan dapat berbeda dari porsi modal yang disertakan, tetapi kerugian harus ditanggung sesuai dengan porsi penyertaan modal masing-masing mitra. Prinsip ini yang terkenal dalam pepatah: Keuntungan didasarkan pada kesepakatan para pihak, sedangkan kerugian selalu tergantung pada proporsi investasinya⁵⁶.

e. Sifat modal

Sebagian besar ahli hukum Islam berpendapat bahwa modal yang diinvestasikan oleh setiap mitra harus dalam bentuk modal likuid. Hal ini berarti bahwa akad *musyarakah* hanya dapat dengan uang

⁵⁵ Ibid., hal. 54.

⁵⁶ Ibid.

dan tidak dapat dengan komoditas. Dengan kata lain, bagian modal dari suatu perusahaan patungan harus dalam bentuk moneter (uang). Tidak ada bagian modal yang berbentuk natura. Tidak ada perbedaan pendapat dalam hal ini.

f. Manajemen *musyarakah*

Prinsip normal dari *musyarakah* bahwa setiap mitra mempunyai hak untuk ikut serta dalam manajemen dan bekerja untuk usaha patungan ini. Namun demikian, para mitra dapat pula sepakat bahwa manajemen perusahaan akan dilakukan oleh salah satu dari mereka, dan mitra lain tidak akan menjadi bagian manajemen dari *musyarakah*. Dalam kasus seperti ini *sleeping partner* akan memperoleh bagian keuntungan sebatas investasinya, dan proporsi keuntungannya hanya sebatas proporsi penyertaan modalnya.

Jika semua mitra sepakat untuk bekerja di perusahaan, masing-masing mitra harus diperlakukan sebagai agen dari mitra yang lain dalam semua urusan usaha, dan semua pekerjaan yang dilakukan oleh setiap mitra, dalam keadaan usaha yang normal, harus disetujui oleh semua mitra.

g. Penghentian *musyarakah*

Musyarakah akan berakhir jika salah satu dari peristiwa berikut terjadi:

1. Setiap mitra memiliki hak untuk mengakhiri *musyarakah* kapan saja setelah menyampaikan pemberitahuan kepada mitra lain mengenai hal ini.

Dalam hal ini, jika asset *musyarakah* berbentuk tunai, semuanya dapat dibagikan pro rata diantara para mitra. Akan tetapi, jika asset tidak dilikuidasi, para mitra dapat membuat kesepakatan untuk melikuidasi asset atau membagi asset apa adanya diantara mitra. Jika terdapat ketidaksepakatan dalam hal ini, yaitu jika seorang mitra ingin likuidasi sementara mitra lain ingin dibagi apa adanya, maka yang terakhir yang didahulukan setelah berakhirnya *musyarakah* semua asset dalam kepemilikan

bersama para mitra, dan seorang *co-owner* mempunyai hak untuk melakukan partisi atau pembagian, dan tidak seorang pun yang dapat memaksa dia untuk melikuidasi asset. Namun demikian, jika asset tersebut tidak dapat dipisah atau dipartisi, seperti mesin, maka asset tersebut harus dijual terlebih dahulu dan hasil penjualannya dibagikan.

2. Jika salah seorang mitra meninggal pada saat *musyarakah* masih berjalan, kontrak dengan almarhum tetap berakhir/dihentikan. Ahli warisnya memiliki pilihan untuk menarik bagian modalnya atau meneruskan kontrak *musyarakah*.
3. Jika salah seorang mitra menjadi hilang ingatan atau menjadi tidak mampu melakukan transaksi komersial, maka kontrak *musyarakah* berakhir.

h. Penghentian *musyarakah* tanpa menutup usaha

Jika salah seorang mitra ingin mengakhiri *musyarakah* sedangkan mitra lain ingin tetap meneruskan usaha, maka hal ini dapat dilakukan dengan kesepakatan bersama. Mitra yang ingin tetap menjalankan usaha dapat membeli saham/bagian dari mitra yang ingin berhenti karena berhentinya seorang mitra dari *musyarakah* tidak berarti bahwa mitra lain juga berhenti. Namun demikian, dalam hal ini, harga saham mitra yang akan keluar harus ditetapkan dengan kesepakatan bersama, dan jika terjadi sengketa tentang penilaian saham sementara para mitra tidak mencapai kesepakatan, mitra yang akan keluar dapat memaksa mitra lain untuk melikuidasi atau mendistribusi asset.

Timbul pertanyaan apakah para mitra dapat menyepakati bahwa ketika masuk ke dalam *musyarakah* mereka setuju dengan syarat bahwa likuidasi atau pemisahan usaha tidak dapat dilakukan kecuali disetujui oleh semua atau mayoritas para mitra, dan apabila ada mitra yang ingin keluar dari *musyarakah*, ia harus menjual sahamnya kepada mitra lain dan tidak dapat memaksa mitra lain untuk melakukan likuidasi atau pemisahan.

Sebagian besar buku klasik tentang Fikih Islam kelihatannya tidak berkomentar tentang hal ini. Namun demikian, kelihatannya tidak ada larangan dari sudut pandang syariah jika para mitra sepakat dengan syarat seperti diatas di awal perjanjian *musyarakah*. Hal ini secara tegas disetujui oleh sebagian ahli hukum Islam dari mazhab Hambali⁵⁷.

Berdasarkan ketentuan dalam Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, yang dikeluarkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia Tahun 2008, bahwa fitur dan mekanisme pembiayaan *musyarakah* adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu;
- b. Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan Bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan *review*, meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha yang dibuat oleh Nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggung-jawabkan;
- c. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- d. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
- e. Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
- f. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya;
- g. Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;

⁵⁷ Ibid., hal. 58.

- h. Jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah*, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah;
- i. Pengembalian Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* dilakukan dalam dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode Pembiayaan, sesuai dengan jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah*;
- j. Pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggung-jawabkan; dan
- k. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.

2.2.2.2 Pembiayaan Ijarah

Al-Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri⁵⁸.

Ijarah adalah istilah dalam fiqih Islam dan berarti memberikan sesuatu untuk disewakan. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi, hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat.⁵⁹

Sewa atau *ijarah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli asset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini bank) untuk membiayai pembelian asset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan asset tersebut.

Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli asset terpenuhi,

⁵⁸ M. Syafi'i Antonio, *Op cit.*, hal. 117.

⁵⁹ Ascarya, *Op cit.*, hal. 99.

dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli asset tersebut.

Rukun dari akad *ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu⁶⁰:

- a. Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa asset, dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pemilik yang menyewakan asset,
- b. Objek akad, yaitu *ma'jur* (asset yang disewakan), dan *ujrah* (harga sewa), dan
- c. Shighah, yaitu *Ijab dan Qabul*.

Dua hal yang harus diperhatikan dalam penggunaan *ijarah* sebagai bentuk pembiayaan. Pertama, beberapa syarat harus dipenuhi agar hukum-hukum Syariah terpenuhi, dan yang pokok adalah⁶¹:

- a. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh asset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak,
- b. Kepemilikan asset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga asset tersebut terus dapat memberi manfaat kepada penyewa,
- c. Akad *ijarah* dihentikan pada saat asset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika asset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku, dan
- d. Asset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila asset akan dijual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

Syarat-syarat di atas menyiratkan bahwa pemilik dana atau pemilik aset tidak memperoleh keuntungan tertentu yang ditetapkan

⁶⁰ Ibid., hal. 101.

⁶¹ Diana dan Ascarya, *Op cit.*, hal. 32.

sebelumnya. Tingkat keuntungan (*rate of return*) baru dapat diketahui setelahnya.

Kedua, sewa aset tidak dapat dipakai sebagai patokan tingkat keuntungan dengan alasan:

- a. Pemilik aset tidak mengetahui dengan pasti umur aset yang bersangkutan. Aset hanya akan memberikan pendapatan pada masa produktifnya. Selain itu, harga aset tidak diketahui apabila akan dijual pada saat aset tersebut masih produktif.
- b. Pemilik aset tidak tahu pasti sampai kapan aset tersebut dapat terus disewakan selama masa produktifnya. Pada saat sewa pertama berakhir, pemilik belum tentu langsung mendapatkan penyewa berikutnya. Apabila sewa diperbaharui, harga sewa mungkin berubah mengingat kondisi produktifitas aset yang mungkin telah berkurang.

Ijarah terbagi menjadi dua macam dalam hukum Islam, yaitu⁶²:

- a. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau *property*, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau *property* tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan leasing (sewa) dibisnis konvensional. Pihak yang menyewa disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir*, sedangkan biaya sewa disebut *ujrah*.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah. Sementara itu, *ijarah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah.

Al-Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri

⁶² Ascarya, *Op Cit.*, hal. 99.

dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa⁶³. Bentuk dari *ijarah* jenis ini yaitu bergantung pada apa yang disepakati kedua pihak yang berkontrak.

Berdasarkan ketentuan dalam kodifikasi produk perbankan syariah, yang dikeluarkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia Tahun 2008, bahwa fitur dan mekanisme pembiayaan musyarakah adalah sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi Ijarah dengan nasabah;
- b. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah;
- c. Pengembalian atas penyediaan dana Bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus;
- d. Pengembalian atas penyediaan dana Bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang; dan
- e. Dalam hal pembiayaan atas dasar *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, selain Bank sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak penguasaan objek sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan.

2.2.2.3 Pembiayaan Musyarakah-Ijarah

Seiring dengan perkembangan akan kebutuhan produk perbankan, maka Bank Muamalat Indonesia pada umumnya dan Bank Muamalat Cabang Jambi pada khususnya menemukan sebuah terobosan baru di bidang perbankan syariah yaitu pembiayaan *musyarakah-ijarah* yang mengkhususkan pembiayaannya pada bidang *property* atau perumahan.

⁶³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op cit.*, hal 108.

Pembiayaan *musyarakah-ijarah* ini pada dasarnya terdiri dari dua akad yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* dan akad *ijarah al-muntahia bit-tamlik*. *Musyarakah mutanaqishah* adalah Nasabah dan Bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan). *Ijarah al-muntahia bit-tamlik* adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa⁶⁴.

Pembiayaan *musyarakah-ijarah* timbul disebabkan karena adanya keuntungan materil ketika dilakukan dengan akad *musyarakah-ijarah* ini dibandingkan dengan produk perbankan syariah lainnya seperti *murabahah*.

Dalam syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapa pun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini nasabah⁶⁵. Atas dasar hal tersebut, maka Bank Muamalat berani untuk melakukan terobosan dengan pembiayaan *musyarakah-ijarah*.

2.3 Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah pada Bank Muamalat Cabang Jambi

2.3.1 Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah

2.3.1.1 Mekanisme atau Proses Pembiayaan Musyarakah-Ijarah

Pengertian Pembiayaan menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 angka 25 adalah:

Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*;

⁶⁴ Direktorat Perbankan Syariah, Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, 2008, hal 22.

⁶⁵ M. Syafi'i Antonio, *Op cit*, hal.173.

- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Berdasarkan definisi di atas, maka dapat dilihat adanya unsur kepercayaan dan unsur waktu. Kepercayaan merupakan unsur terpenting dalam pemberian pembiayaan oleh bank kepada seseorang atau suatu badan usaha, terlebih lagi mengingat resiko pembiayaan *musyarakah-ijarah* yang sangat besar. Kepercayaan tidak hanya terhadap diri nasabah, namun juga terhadap kemampuan dan kesanggupan nasabah tersebut untuk membayar kembali modal atau pembiayaan tersebut setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Bank sebagai suatu lembaga keuangan yang salah satu fungsinya adalah menghimpun dana dari masyarakat, harus memiliki sumber untuk menghimpun dana sebelum disalurkan kembali kepada masyarakat. Selain melakukan kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat, bank juga akan menyalurkan dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Istilah kredit banyak dipakai dalam sistem perbankan konvensional yang berbasis pada bunga (*interest based*). Sedangkan dalam Bank Muamalat sebagai bank syariah lebih dikenal dengan istilah pembiayaan (*financing*) yang berbasis pada bagi hasil (*profit and loss sharing*) ataupun keuntungan riil yang dikehendaki (*margin*).

Bagi hasil adalah pembagian keuntungan bank syariah kepada nasabah simpanan berdasarkan nisbah yang disepakati setiap bulannya. Bagi hasil yang diperoleh tergantung jumlah dan jangka waktu simpanan serta pendapatan bank pada periode tersebut. Besarnya bagi hasil dihitung berdasarkan pendapatan bank (*revenue*)

sehingga nasabah pasti memperoleh bagi hasil dan tidak kehilangan pokok simpanannya.⁶⁶

Bank Muamalat mengganti istilah pembiayaan dengan istilah penanaman dana. Hal ini bertujuan untuk memberi kesan bahwa Bank Muamalat lebih mengutamakan jenis usaha yang sifatnya produktif. Namun hal tersebut hanyalah sebagai suatu perbedaan istilah saja karena pada dasarnya Bank Muamalat tidak hanya memberikan penanaman dana terhadap jenis usaha yang sifatnya produktif saja melainkan untuk keperluan konsumtif pun akan diberikan penanaman dana tersebut.

Agar pemberian pembiayaan pada bank syariah dapat berjalan lancar maka dalam memberikan pembiayaan harus selalu melalui prosedur pembiayaan dari bank yang bersangkutan. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat di Bank Muamalat Cabang Jambi maka Bank Muamalat memberlakukan proses pemberian pembiayaan sebagai berikut:

Untuk nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *musyarakah-ijarah* pada Bank Muamalat, nasabah terlebih dahulu wajib menentukan rumah yang akan dijadikan objek perjanjian. Kemudian objek tersebut diajukan kepada Bank Muamalat Cabang Jambi.

Setelah objek yang akan diperjanjikan tersebut diberitahukan kepada pihak Bank Muamalat, nasabah melakukan pengajuan pembiayaan *musyarakah-ijarah*, namun nasabah terlebih dahulu wajib memenuhi persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapinya pada Bank Muamalat Cabang Jambi yaitu data mengenai identitas nasabah adalah sebagai berikut:

- a. Foto kopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) atau SIM (Surat Izin Mengemudi) atau surat lainnya yang mendukung identitas nasabah tersebut yang belum jatuh tempo.

⁶⁶ www.bi.go.id

- b. Foto kopi Kartu Keluarga (KK), sebagai alat untuk melihat struktur keturunan keluarga nasabah, status dan alamat.
- c. Foto kopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), sebagai alat untuk mengukur ketaatan dalam membayar kewajiban pajak untuk negara. Bukti NPWP diminta bagi nasabah yang mendapatkan fasilitas Penanaman Dana yang bersifat usaha.
- d. Foto kopi Status Perkawinan (Surat Nikah), sebagai alat untuk melihat status nasabah apakah sudah menikah atau belum menikah atau sebagai tanda cakap hukum.

Setelah semua data nasabah diatas sudah lengkap, pihak Bank Muamalat melakukan wawancara langsung dengan nasabah guna mengetahui kemampuan nasabah serta mengenai objek yang akan diperjanjikan seperti jumlah pembiayaan, jangka waktu sewa, kegunaan objek yang diperjanjikan serta porsi bagi hasil yang akan diperoleh. Dalam menentukan porsi bagi hasil ini nasabah dengan Bank Muamalat dapat melakukan tawar menawar secara langsung.

Keharusan mengajukan permohonan dalam bentuk tertulis ini merupakan salah satu upaya Bank Muamalat untuk dapat melakukan analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, sebab pada dasarnya keterangan-keterangan yang harus dicantumkan dalam surat permohonan dalam bentuk tertulis diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu tepat pada pasal 23 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

”Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas”.

”Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, yang harus dinilai oleh Bank Muamalat sebelum memberikan pembiayaan adalah sebagai berikut:

a. Penilaian Watak (*character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon nasabah dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon nasabah untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan (calon) nasabah atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian dan perilaku calon nasabah dalam kehidupan keseharian.

b. Penilaian Kemampuan (*capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon nasabah dalam bidang usahanya dan kemampuannya manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon nasabahnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

c. Penilaian terhadap Modal (*capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon nasabah dalam menunjang pembiayaan proyek calon nasabah yang bersangkutan.

d. Penilaian terhadap Agunan (*collateral*)

Untuk menanggung pembayaran pembiayaan yang macet, calon nasabah umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon nasabah tidak dapat melunasi pembiayaannya, maka agunan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian pembiayaan yang tersisa. Jaminan dalam *musyarakah-ijarah* dibolehkan agar nasabah serius dengan

usahanya. Hal tersebut termuat dalam Ketetapan Ketiga Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah*.

- e. Penilaian terhadap Prospek Usaha Nasabah (*condition of economy*)
Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon nasabah yang dibiayai bank dapat diketahui.

Kemudian dari hasil wawancara tersebut, pihak bank melanjutkan dengan melakukan usulan pembiayaan kepada komite. Rapat komite bertujuan untuk mendapatkan persetujuan atas kesepakatan awal.⁶⁷ Hasil dari rapat komite yaitu keluarnya keputusan komite.

Setelah keluarnya Keputusan Komite, akan melahirkan *Offering Letter* (OL) dimana terdapat penawaran tertulis dari bank untuk nasabah. *Offering Letter* atau Surat Penawaran merupakan dasar dari pengikatan pembiayaan *musyarakah-ijarah*. Maka, pembiayaan akan dilanjutkan dengan pengikatan secara notaril.

Apabila komite menyetujui penanaman dana terhadap nasabah yang bersangkutan, maka proses pembiayaan tersebut akan dilanjutkan dengan pengikatan secara notaril atau secara bawah tangan. Namun, apabila komite tidak menyetujui pembiayaan tersebut maka nasabah yang bersangkutan tidak akan mendapatkan barang dalam hal ini rumah yang diinginkannya itu atau dengan kata lain dibatalkan.

Pengikatan adalah suatu bentuk perikatan yang berhubungan dengan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang disepakati yang bersama untuk suatu periode tertentu.

Pengikatan dalam pembiayaan ini yaitu melakukan penandatanganan akta dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah notaris. Dalam pembiayaan *musyarakah-ijarah* akad yang harus

⁶⁷ Anggota komite terdiri dari 3 orang, yang salah satunya memiliki kekuasaan menurunkan dana dalam jumlah tertentu. Bila dua orang tidak menyetujui, namun satu orang yang memiliki kekuasaan tersebut setuju maka pembiayaan disetujui, begitu juga sebaliknya.

ditanda-tangani oleh nasabah dan bank yang terdiri dari tiga akad, yaitu antara lain⁶⁸:

- a. Pengikatan dengan Akta Jual Beli atas tanah atau rumah yang disepakati antara bank dan nasabah;
- b. Pengikatan terhadap Akad Musyarakah, dalam hal ini bank dan nasabah sepakat berbagi porsi guna kepentingan membeli rumah yang diinginkan nasabah;
- c. Pengikatan terhadap Akad Ijarah, yaitu sewa menyewa terhadap rumah yang diinginkan nasabah tersebut dimana bank sebagai pihak yang menyewakan sedang nasabah sebagai pihak yang menyewa;

Berdasarkan wawancara dengan Sigit Somadiyono, SH, MH, setelah dilakukan pengikatan tersebut maka bank melakukan pencairan dana dengan teknis sebagai berikut:

- a. Pembiayaan *Musyarakah (syirkatul milk)*
 1. Porsi masing-masing dari Bank Muamalat cabang Jambi dan nasabah harus jelas
 2. Porsi nasabah dapat berupa uang muka (*down payment*) dengan syarat:
 - a) Porsi nasabah dapat dicicil sebanyak maksimal 3 kali dalam 3 bulan berturut-turut.
 - b) Porsi nasabah dapat disetor ke rekening nasabah di Bank Muamalat cabang Jambi, atau
 - c) Porsi nasabah dapat disetor langsung ke developer/penjual dengan memberikan bukti pembayaran ke Bank Muamalat cabang Jambi.
 - d) Persetujuan pembayaran atau akad *musyarakah* dapat dilakukan setelah nasabah menyelesaikan atau membayar seluruh porsinya.
 3. Realisasi dilakukan secara langsung dengan melakukan pemindahbukuan atau transfer ke rekening developer/penjual dengan sebelumnya masuk ke rekening nasabah terlebih dahulu

⁶⁸ Wawancara dengan Sigit Somadiyono, SH, MH, Legal Staff Bank Muamalat Cabang Jambi, tanggal 20 April 2010.

(sebagai bukti hukum positif bahwa nasabah berhutang). Proses ini mutlak dilakukan oleh Bank Muamalat cabang Jambi.

4. Bukti pembayaran ke developer/penjual wajib diterima paling lambat 14 hari setelah tanggal pembayaran.

b. Pembiayaan *Ijarah*

1. Akad *ijarah* dilakukan setelah pembayaran ke developer/penjual selesai dilakukan. Dalam prakteknya dapat dilakukan bersamaan pada saat akad *musyarakah*.
2. Nasabah menyewa manfaat rumah secara keseluruhan (100 %). Oleh karena itu nasabah mendapat porsi bagi hasil berdasarkan porsi kepemilikannya.
3. Nasabah menandatangani jadwal angsuran ujarah dan proyeksi pendapatan *musyarakah* atas objek bagi hasil (*ujrah*). Sebagai bukti kesepakatan atas kewajiban ujarah tersebut.
4. Adanya klausula dalam akad *ijarah* bahwa Bank Muamalat cabang Jambi memiliki hak penuh dan secara berkala untuk menentukan besarnya ujarah yang disesuaikan dengan kondisi dan situasi yang berkembang.

2.3.1.2 Perjanjian

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam suatu perjanjian pembiayaan *musyarakah-ijarah* antara lain:

a. Jaminan Pembiayaan

Seperti yang telah diungkapkan di atas, pembiayaan *musyarakah-ijarah* menanggung resiko yang besar sehingga bank harus berhati-hati dalam memberikan pembiayaan pada nasabahnya mengingat bank syariah bergantung pada pendapatan dari penerahan dana yang dilakukannya, untuk kemudian dapat dibagikan hasilnya kepada para nasabah yang telah mempercayakan dananya untuk dikelola oleh bank. Oleh karena itu, untuk memperkecil atau mengurangi resiko tersebut, faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank adalah jaminan dalam pemberian pembiayaan.

Dasar hukum dari jaminan pembiayaan ini adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* bahwa pada dasarnya jaminan dalam *musyarakah* tidak ada namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan maka Bank dapat meminta jaminan kepada nasabahnya. Sedangkan fungsi dari jaminan ini adalah untuk mengurangi resiko apabila Nasabah *wanprestasi*. Jaminan tersebut diikat dengan akta tersendiri yang merupakan satu kesatuan dengan Akad ini. Dalam pembiayaan *musyarakah* ini Bank mengikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

b. Akad Pembiayaan

Akad dalam pengertian bahasa Indonesia disebut kontrak, merupakan konsekwensi logis dari hubungan sosial dalam kehidupan manusia. Hubungan ini merupakan fitrah yang sudah ditakdirkan oleh Allah SWT ketika Ia menciptakan manusia. Karena kontrak merupakan kebutuhan sosial sejak manusia mulai mengenal arti hak milik. Islam sebagai agama yang komprehensif dan universal memberikan aturan yang cukup jelas dalam akad untuk dapat diimplementasikan dalam setiap masa.

Kelihatannya istilah akad lebih umum dan mempunyai daya ikat kepada para pihak yang melakukan perikatan. Karena itu istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbintenis*. Rumusan akad tersebut mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal khusus. Akad ini diwujudkan **pertama**, dalam *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. *Ijab* dan *qabul* ini diadakan untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan. **Kedua**, sesuai dengan kehendak syariat. Artinya bahwa seluruh perikatan yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak atau lebih, (baik

dari objek perjanjian, aktivitas yang dilakukan, dan tujuan) dianggap sah apabila sesuai atau sejalan dengan ketentuan hukum Islam. Sedangkan **Ketiga**, adanya akibat hukum pada objek perikatan, yaitu terjadinya pemindahan kepemilikan⁶⁹.

Sedangkan dalam pelaksanaan akad terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu akad dinyatakan sah secara hukum Islam, yaitu antara lain⁷⁰:

a. Tidak menyalahi hukum syariah

Isi dari akad tersebut tidak boleh bertentangan dengan pokok-pokok syariah Islam, jika isi dari akad tersebut bertentangan dengan syariah Islam maka akad tersebut tidak sah.

b. Ada keridhaan tanpa paksaan

Suatu akad harus dilakukan berdasarkan kerelaan dan kesepakatan dari para pihak, jika terdapat paksaan dalam pembuatan akad maka akad tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

c. Harus jelas dan tegas mengenai hal-hal yang diperjanjikan

Suatu akad tidak boleh bersifat *gharar* (tidak jelas), setiap keinginan dan tujuan para pihak harus jelas dan tegas, sebagaimana ditekankan dalam Q.S Al-Baqarah ayat 282-283, suatu akad dibuat secara tertulis dengan saksi yang ditentukan oleh Hukum Islam.

2.3.2 Analisis

Sebelum dilaksanakan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah pada Bank Muamalat Cabang Jambi didahului dengan pengikatan. Pengikatan adalah suatu bentuk perikatan yang berhubungan dengan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang disepakati bersama untuk suatu periode tertentu.

⁶⁹ Fathurrahman Djamil, et. Al., *Kompilasi Hukum Perikatan, Hukum Perjanjian Syariah*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 247-248.

⁷⁰ M.Gamal Resmanto dan Teddy Turangga, *Pokok-Pokok Pedoman Penyusunan Dokumentasi Pembiayaan Syariah*, Makalah pada Seminar Aspek Hukum dan Bisnis Perbankan Syariah Nasional, Jakarta, 23-24 Mei 2000, hal. 3.

Pengikatan dalam pembiayaan ini yaitu melakukan penanda-tanganan akta dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah notaris. Dalam pembiayaan *musyarakah ijarah* akad yang harus ditanda-tangani oleh nasabah dan bank yang terdiri dari tiga akad, yaitu antara lain⁷¹:

- a. Pengikatan dengan Akta Jual Beli atas tanah atau rumah yang disepakati antara bank dan nasabah. Dalam hal ini Akta Jual Beli antara Nasabah dengan Penjual sedangkan Bank bersifat pasif, sehingga segala beban menjadi tanggungan penjual dan nasabah, seperti pajak dan beban-beban lainnya;
- b. Pengikatan terhadap Akad *Musyarakah*, dalam hal ini bank dan nasabah sepakat berbagi porsi guna kepentingan membeli rumah yang diinginkan nasabah, dan ketentuan jumlah porsi minimal nasabah yaitu sebesar 10% (sepuluh persen);
- c. Pengikatan terhadap Akad *Ijarah*, yaitu sewa menyewa terhadap rumah yang diinginkan nasabah tersebut dimana bank sebagai pihak yang menyewakan sedang nasabah sebagai pihak penyewa;

Berdasarkan tiga akad yang harus dilaksanakan untuk pembiayaan *musyarakah-ijarah* tersebut diatas, seolah-olah bank melakukan perkongsian atau kerja sama untuk membeli rumah yang dibeli oleh nasabah dan selanjutnya bank menyewakan rumah nasabah kepada nasabah. Maka secara *de jure* rumah tersebut sudah menjadi milik nasabah karena nasabah telah melakukan jual beli terhadap rumah itu dengan Akta Jual Beli tersebut.

Menurut pendapat penulis pelaksanaan akad tersebut diatas kurang tepat karena sebaiknya apabila bank ingin bekerja sama dengan nasabah untuk melakukan pembelian rumah, maka sebaiknya dilakukan dengan akad *musyarakah* terlebih dahulu dan ditentukan *nisbahnya*. Selanjutnya bank dan nasabah melakukan pengikatan dengan akta jual beli untuk membeli objek *musyarakah* yaitu rumah pada pihak penjual dihadapan pejabat yang berwenang yang kemudian rumah yang dibeli tersebut dibalik namakan ke atas nama bank dan nasabah. Selanjutnya diikat dengan akad *ijarah*, yaitu bank dan nasabah melakukan sewa menyewa terhadap rumah tersebut dengan

⁷¹ Wawancara dengan Sigit Somadiyono, SH, MH, Legal Staff Bank Muamalat Cabang Jambi, tanggal 20 April 2010.

opsi perpindahan hak milik atas rumah yang disewakan kepada nasabah pada saat yang telah ditentukan dalam akad ijarah tersebut.

2.3.2.1 Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah-Ijarah*

Premis akad *musyarakah* menyebutkan Bank dan Nasabah terlebih dahulu menerangkan bahwa:

1. Bank dan Nasabah bermaksud mengikatkan diri terhadap yang lain untuk menjalankan usaha bersama sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Nasabah kepada Bank.
2. Bank dan Nasabah bersama-sama memberikan kontribusi modal dan resiko untung dan ruginya akan dipikul bersama sesuai dengan yang disepakati oleh para pihak.

Berdasarkan Pasal 2 Akad Pembiayaan *musyarakah*, hak dan kewajiban para pihak dalam pengelolaan kegiatan usaha adalah:

1. Bank dan Nasabah selaku *syarik* secara bersama-sama bertanggung jawab penuh terhadap jalannya operasional usaha dan tidak ada satu pihak yang dapat mengendalikan atau berwenang penuh mengendalikan sendiri aktivitas usaha dan setiap pihak melaksanakan kerja sebagai wakil akad ini untuk melakukan aktivitas *musyarakah*.
2. *Syariik* dapat menunjuk nasabah dalam suatu surat penunjukan dan kuasa yang ditandatangani oleh *syariik* yang merupakan suatu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Akad ini untuk mewakili *syariik* dalam menjalankan kegiatan usaha *syirkah* sebagaimana dimaksud dalam akad ini.
3. Bank dapat menunjuk nasabah selaku *syariik* secara bersama-sama berhak untuk membuat atau mengambil berbagai keputusan keuangan dan operasi, secara tidak diizinkan mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri, kecuali terhadap hal-hal yang telah ditetapkan dalam kebijaksanaan yang tidak memerlukan persetujuan bersama diantara para pihak.
4. Bank dan nasabah selaku *syariik* secara bersama-sama mengakui kepemilikan aset, baik yang diserahkan dalam kerja sama atau

terhadap aset yang dibeli untuk kegiatan usaha, guna menghasilkan keuntungan bagi usaha yang dijalankan.

5. Bank dan nasabah selaku syarik secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan sesuai dengan porsi Pembagian Keuntungan *Syirkah* yang telah disepakati dalam Akad ini.
6. Bank dan nasabah selaku syarik secara bersama-sama bertanggung jawab terhadap seluruh kerugian usaha, kecuali terhadap hal-hal yang dilakukan menyimpang dari ketentuan dan kebijakan yang telah ditetapkan atau disepakati seperti penyelewengan, spekulasi, monopoli, *ghahar*, salah urus (*mis-manajemen*) dan pelanggaran yang dilakukan nasabah dengan sengaja atau tidak disengaja maka menjadi tanggung jawab nasabah selaku penerima kuasa dari syarik sebagaimana dimaksud ayat 2 pasal ini.

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) angka (a) menyebutkan:

1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa antara lain:
 - a. Biaya Administrasi dan harus dibayar pada saat Akad ditandatangani.
2. Dalam hal nasabah cidera janji sehingga bank perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum untuk menagihnya, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan dan jasa-jasa lainnya sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.

Berdasarkan klausula tersebut diatas terdapat keganjilan dimana dalam akad *musyarakah* ini merupakan suatu akad kerja sama diantara bank dan nasabah maka dalam akad ini sebaiknya biaya administrasi dibebankan bersama. Hal tersebut dinyatakan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 08/DSN-MUI/TV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yaitu pada bagian keempat poin (a) yang berbunyi sebagai berikut:

“Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.”

Menurut penulis apabila memang diperlukan biaya administrasi maka sebaiknya biaya administrasi tersebut dibayarkan oleh kedua belah pihak dengan bagian yang sama besarnya agar para pihak memperoleh keadilan.

Sedangkan dalam ayat (2) Akad *Musyarakah* tersebut apabila bank menggunakan jasa penasihat hukum maka nasabah yang akan membayar biaya tersebut yang mengakibatkan nasabah menjadi berat atau dapat pula dikatakan sudah tak mampu membayar juga harus membayar tagihan yang akan mengakibatkan nasabah menjadi sangat kesulitan untuk membayar biaya-biaya yang telah dibebankan. Hal tersebut mengakibatkan keadilan diantara nasabah dengan bank. Dalam klausula tersebut terdapat kepentingan dimana bank dalam hal ini bersikap tidak adil.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah pada pasal 2 ayat (2) yang menyebutkan bahwa "Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *dzalim*, *riswah*, dan objek haram."

Menurut penulis, sebaiknya biaya ini tidak dibebankan kepada nasabah karena dalam hal ini nasabah tidak sanggup membayar angsurannya dan dibebankan lagi dengan biaya jasa penasehat hukum hal ini sangat memberatkan nasabah. Oleh karenanya sebaiknya biaya ini dibebankan kepada pihak bank saja karena bank yang menggunakan jasa penasehat hukum yang juga untuk memperjuangkan kepentingan pihak bank semata.

Sedangkan dalam komparisi akad *ijarah* menyebutkan bank dan nasabah menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa nasabah bermaksud untuk menyewa dan mengambil manfaat atas objek sewa yang dikuasai oleh Bank.
2. Bahwa atas permintaan nasabah, bank setuju untuk menyediakan dan/atau menyewakan objek sewa yang dikuasainya kepada Nasabah dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak untuk kepentingan nasabah.

Berdasarkan pasal 2 Akad *Ijarah* terdapat klausula yang menyebutkan:

“Bank dengan ini sepakat untuk menyewakan Obyek Sewa kepada Nasabah dan Nasabah sepakat untuk menyewa dari Bank Obyek Sewa berupa pembelian rumah, sebagaimana diuraikan dalam lampiran yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Akad ini.”

Dalam klausula tersebut, terdapat kata-kata yang menyebutkan “berupa pembelian rumah”. Dalam akad *ijarah* seharusnya untuk menyewakan rumah bukan untuk membeli rumah. membeli rumah cocok untuk produk perbankan syariah jenis pembiayaan *murabahah* dimana dalam pembiayaan jenis itu dikhususkan untuk jual beli. Jadi menurut penulis kata-kata tersebut kurang tepat dan sebaiknya dilakukan dengan akad *murabahah* saja jika memang ingin melakukan pembelian rumah. Namun berdasarkan wawancara penulis dengan pihak bank, akad *ijarah* dipakai bersama-sama dengan akad *musyarakah* karena lebih menguntungkan bagi pihak bank dimana bank dapat sewaktu-waktu menaikkan biaya atau harga sewa yang wajib dibayar oleh nasabah sedangkan dalam akad *murabahah*, pembayaran angsuran adalah *fixed* atau dengan kata lain tetap karena margin keuntungan telah ditetapkan di awal akad, sehingga bank tidak dapat sewaktu-waktu menaikkan angsuran nasabah.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) Akad *Ijarah* yang berbunyi sebagai berikut:

“Nasabah berjanji untuk mengembalikan Objek Sewa kepada Bank termasuk tetapi tidak terbatas pada peralatan dan perlengkapan tambahan yang telah menjadi bagian Objek Sewa sebagaimana

dimaksud Akad ini dalam keadaan baik, selambat-lambatnya 14 (empatbelas) hari kalender sejak berakhirnya masa sewa.”

Dalam klausula tersebut diatas nasabah dengan ini wajib mengembalikan objek sewa ketika masa sewa berakhir. Dalam hal nasabah telah melunasinya dan porsi bank terhadap rumah tersebut telah habis yang mengakibatkan rumah tersebut beralih kepemilikannya kepada nasabah, maka klausula ini menurut penulis kurang tepat. Sebaiknya bank memberikan tambahan klausula yang menyebutkan bahwa dengan berakhirnya masa sewa ini maka beralihnya kepemilikan rumah tersebut menjadi milik nasabah seutuhnya.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Akad *Ijarah* yang berbunyi sebagai berikut:

“Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlangsungnya Akad ini, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari bank, nasabah tidak akan melakukan salah satu, sebahagian atau seluruh perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Nasabah menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau menyerahkan Objek Sewa kepada pihak lain.”

Berdasarkan klausula tersebut, dimungkinkan timbulnya masalah yang diakibatkan oleh nasabah yang bermaksud untuk menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain agar para pihak dalam hal ini nasabah dan bank menjadi mendapatkan keuntungan didalamnya untuk kepentingan bersama. Atau mungkin saja ketika nasabah tidak mungkin mampu untuk membayar angsurannya maka nasabah bermaksud untuk menyewakan rumah tersebut agar dapat membayar angsuran bulannya. Namun pihak bank dalam hal ini tidak mengizinkan objek sewa tersebut untuk disewakan kepada pihak lain sebagaimana ternyata dalam akad *ijarah* yaitu tepat pada pasal 19 ayat (1) dimana terdapat pembatasan terhadap tindakan nasabah atas objek yang dijadikan jaminan.

Pada dasarnya jaminan dalam *musyarakah* tidak ada namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan maka Bank dapat meminta jaminan kepada nasabahnya. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam Akad *Musyarakah* yaitu pada pasal 11 ayat (1) klausula tentang agunan yang berbunyi: "Untuk menjamin ketaatan Nasabah selaku kuasa Syariik terhadap segala ketentuan dalam Akad ini dan untuk tertibnya pembayaran kembali/pelunasan modal dan bagian keuntungan tepat waktu yang telah- disepakati Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka Nasabah dan/atau Penjamin menjaminkan barang kepada Bank berupa Pengikatan barang jaminan sebagai agunan tersebut akan dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku."

Berdasarkan klausula tersebut terdapat suatu akta yang dibuat untuk mengikat jaminan yaitu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Dalam hal ini bank dan nasabah melakukan kerja sama untuk membeli rumah dan rumah tersebut dijadikan jaminan oleh bank. Klausula tersebut kurang tepat oleh karena bank dan nasabah bekerja sama untuk membeli rumah, namun objek kerja sama tersebut dijadikan jaminan dengan pengikatan hak tanggungan, karena Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan akta untuk perjanjian utang-piutang, sedang dalam pembiayaan *musyarakah* ini bank dan nasabah melakukan kerja sama pembelian rumah. Sehingga jaminan dalam *musyarakah* ini kurang tepat jika diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Setelah sama-sama sepakat untuk melakukan usaha (pembelian rumah), bank dan nasabah kemudian menjalankan usaha tersebut dengan cara menyewakan usaha (rumah) tersebut kepada nasabah. Harga sewa perbulan inilah yang menjadi objek bagi hasil dari *musyarakah*. Maka dibuatlah perjanjian sewa menyewa (akad *ijarah*) antara bank dan nasabah. Dalam perjanjian *ijarah*, pasal-pasal banyak mengatur kewajiban-kewajiban nasabah untuk melakukan

pembayaran dan perawatan terhadap objek sewa serta hak-hak bank untuk melakukan pengecekan dan pengambil-alihan objek sewa bila nasabah melakukan wanprestasi.

Dalam skema ini bila nasabah *wanprestasi*, maka bank melakukan penjualan/pelelangan terhadap objek sewa tersebut dan pembagiannya berdasarkan perhitungan porsi masing-masing pada saat rumah tersebut di jual.

2.3.2.2 Kendala dan Masalah yang dihadapi dalam Perjanjian Pembiayaan Musyarakah-Ijarah serta penyelesaian sengketa ketika nasabah Wanprestasi

Berdasarkan Akad *Musyarakah* Nasabah dianggap bermasalah atau dengan kata lain melakukan Cidera Janji atau *Wanprestasi* yaitu:

1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/ pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan nasabah kepada bank;
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan nasabah kepada bank sebagaimana dimaksud Pasal 4 Akad ini palsu, tidak sah, atau tidak benar;
3. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili nasabah dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum penjara atau kurungan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukannya;
4. Nasabah tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Akad ini;
5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Akad ini ditandatangani atau diberlakukan pada

- kemudian hari, nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi nasabah;
6. Nasabah atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap nasabah;
 7. Apabila karena sesuatu sebab, seluruh atau sebahagian Akta Pengikatan Jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan bank;
 8. Apabila keadaan keuangan nasabah/penjamin tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada bank baik karena kesengajaan atau kelalaian nasabah;
 9. Harta benda nasabah/penjamin, baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau yang tidak diagunkan kepada bank, diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh pihak ketiga;
 10. Nasabah/penjamin masuk dalam Daftar Kredit Macet dan atau Daftar Hitam (*blacklist*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait;
 11. Nasabah/penjamin memberikan keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang agunan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada bank sehubungan kewajiban nasabah kepada bank atau jika nasabah menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah;
 12. Nasabah/penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah perwalian atau pengampunan, atau karena sebab apapun juga tidak berhak lagi

mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya atau dilikuidasi (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum);

13. Nasabah, sebelum atau sesudah fasilitas *musyarakah* diberikan oleh bank, juga mempunyai kewajiban kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada bank baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum kewajiban lain tersebut diperoleh;
14. Nasabah/penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat/tidak memenuhi suatu ketentuan dalam Akad ini, akad pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini;
15. Nasabah/penjamin meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya/pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu-perbuatan/peristiwa yang menurut pertimbangan bank dapat membahayakan pemberian fasilitas *musyarakah*, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara;
16. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat bank akan dapat mengakibatkan nasabah/penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada bank;

Sedangkan dalam Akad *Ijarah* Nasabah dianggap bermasalah atau dengan kata lain melakukan Cidera Janji atau *Wanprestasi* yaitu:

1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan Harga Sewa tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang telah diserahkan nasabah kepada bank;
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukan/disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan Nasabah kepada bank sebagaimana dimaksud Pasal 6 Akad ini palsu, tidak sah, atau tidak benar;

3. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili nasabah dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum penjara atau kurungan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tidak pidana yang dilakukannya;
4. Nasabah tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih ketentuan yang tercantum dalam Pasal 18 dan Pasal 19 Akad ini;
5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Akad ini ditandatangani atau diberlakukan pada kemudian hari, nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi nasabah;
6. Nasabah atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap nasabah;
7. Apabila karena sesuatu sebab, seluruh atau sebahagian Akta Pengikatan Jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan/Badan Arbitrase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan bank.
8. Apabila keadaan keuangan nasabah/penjamin tidak cukup melunasi kewajibannya kepada bank baik karena kesengajaan atau kelalaian nasabah;
9. Harta Benda nasabah/penjamin, baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan kepada bank, diletakkan sita jaminan (*consevatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga;
10. Nasabah/penjamin masuk dalam daftar Kredit Macet dan atau Daftar Hitam (*blacklist*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait.
11. Nasabah/penjamin memberikan keterangan, baik lisan maupun tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan barang agunan dan segala keterangan

- atau dokumen yang diberikan kepada bank sehubungan kewajiban nasabah kepada bank dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.
12. Nasabah/penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit atau dinyatakan pailit, dilikuidasi, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, atau karena sebab-sebab apapun juga (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum) tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya.
 13. Nasabah sebelum atau sesudah Akad ini ditandatangani, juga mempunyai utang kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada bank baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum utang lain tersebut diperoleh.
 14. Nasabah/penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat/tidak memenuhi suatu ketentuan dalam Akad ini, perjanjian pemberian agunan atau dokumen dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini.
 15. Nasabah/penjamin meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya/pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan/peristiwa yang menurut pertimbangan bank dapat membahayakan pemberian fasilitas *ijarah*, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara.
 16. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat bank akan dapat mengakibatkan nasabah/penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada bank.

Kendala yang terjadi pada Bank Muamalat cabang Jambi adalah adanya nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya yaitu tidak membayar harga sewa tepat pada waktunya atau nasabah tersebut tidak mampu membayar harga sewa atau karena hal-hal tertentu lainnya seperti nasabah terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) atau biaya harga sewa dipergunakan untuk keperluan isteri melahirkan atau biaya anak sekolah. Kendala tersebut disebut juga dengan *wanprestasi*⁷².

Pada akad perjanjian pembiayaan *ijarah* penyelesaian sengketa ketika nasabah wanprestasi yaitu melalui cara:

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut atau Pengadilan Agama.
3. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Basyarnas tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
4. Tanpa menurangi tempat pokok Basyarnas di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase Basyarnas, Para Pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang Bank berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh ketua Basyarnas.

⁷² Wawancara dengan Sigit Somadiyono, SH, MH, Legal Staff Bank Muamalat Cabang Jambi, tanggal 20 April 2010.

5. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan Basyarnas, sesuai dengan ketentuan Pasal 59 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Para Pihak sepakat bahwa Para Pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan Basyarnas tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia.

Penyelesaian sengketa atau permasalahan-permasalahan yang terjadi berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah yang berbunyi:

“Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.” Dan diatur juga cara penyelesaian sengketa diantara nasabah dan bank yaitu pada Peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah pada pasal 4 ayat (1) sampai (3) yang menyebutkan sebagai berikut:

1. Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Akad antara Bank dengan Nasabah, atau jika terjadi sengketa antara Bank dan Nasabah, penyelesaian dilakukan melalui musyawarah.
2. Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan antara lain melalui mediasi termasuk mediasi perbankan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui peradilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu pada pasal 55 yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa perbankan syariah yang berbunyi:

1. Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
2. Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad.
3. Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.

Ketika Nasabah melakukan wanprestasi, berdasarkan wawancara dengan bagian legal staff Bank Muamalat, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut⁷³:

1. Memberikan Surat Peringatan Pertama;
2. Memberikan Surat Peringatan Kedua;
3. Memberikan lagi Surat Peringatan Ketiga;
4. Melalui Litigasi untuk ditindak lanjuti dengan sita jaminan;
5. Atau melakukan *re-schedulling* terhadap pembayaran sewa;
6. Atau dengan menjual objek yang diperjanjikan kepada pihak ketiga.

Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak ditemukan jalan keluarnya maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) ataupun melalui Pengadilan Agama. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 8 Tahun 2008, ketika Bank dan Nasabah sepakat untuk menyelesaikannya melalui BASYARNAS maka permohonan sita eksekusi diajukan ke Pengadilan Agama, karena Pengadilan Agama berwenang untuk mengadili perkara syariah. Namun, sejak tanggal 20 Mei 2010 SEMA No. 8 Tahun 2008 tersebut sudah tidak berlaku lagi dan diganti dengan SEMA No. 8 Tahun 2010 Tentang Penegasan Tidak

⁷³ Wawancara dengan Sigit Somadiyono, SH, MH, Legal Staff Bank Muamalat Cabang Jambi, tanggal 20 April 2010.

Berlakunya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 08 Tahun 2008 Tentang Eksekusi Putusan Badan Arbitrase Syariah, dimana jika dalam suatu perkara para pihak tidak melaksanakan putusan Badan Arbitrase (termasuk arbitrase syariah) maka pelaksanaan putusan dapat dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat

Namun pada prakteknya di Bank Muamalat Cabang Jambi belum pernah ditemui penyelesaian sengketa terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi melalui badan Litigasi ataupun melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional, biasanya permasalahan yang timbul masih diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

Menurut pendapat Penulis ketika terjadi pembiayaan bermasalah sebaiknya tahapan yang dilakukan dalam rangka penyehatan dan penyelamatan adalah:

1. Melakukan penagihan secara kekeluargaan;
2. Menyewakan rumah kepada pihak ketiga lainnya dan hasil dari sewa tersebut, Bank Muamalat cabang Jambi dan nasabah berbagi hasil. Bagi hasil yang diperoleh nasabah dapat dipergunakan untuk membayar pengambil-alihan porsi kepemilikan Bank Muamalat cabang Jambi. Namun dalam hal ini pihak Bank Muamalat tidak membolehkan rumah yang dijadikan objek perjanjian disewakan kepada pihak lain.
3. Menjual rumah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak Bank Muamalat cabang Jambi sesuai dengan harga pasar dan porsi kepemilikan Bank Muamalat cabang Jambi, dalam hal ini diperhitungkan juga apresiasi atas nilai jual rumah tersebut.
4. Melalui Litigasi jika memang diperlukan dan tidak ditemui jalan keluar lain.



BAB III PENUTUP

3.2 KESIMPULAN

1. Pelaksanaan pembiayaan *musyarakah-ijarah* pada Bank Muamalat Cabang Jambi, terjadi ketidaksesuaian antara ketentuan dengan prakteknya. Karena seharusnya pihak bank dan nasabah pada akad *musyarakah* adalah berkongsi untuk membeli sebuah rumah dan akhirnya bank menyewakan rumah tadi kepada nasabah dengan akad *ijarah*. Selanjutnya nasabah akan membayar harga sewa kepada bank yang hingga akhirnya porsi bank terhadap rumah tersebut habis dan akhirnya nasabah memiliki seluruh porsi atas rumah tersebut dan beralihlah kepemilikan atas rumah tersebut kepada nasabah seutuhnya.
2. Kendala yang dihadapi yaitu adanya nasabah yang tidak membayar harga sewa tepat pada waktunya dengan berbagai alasan. Namun cara penyelesaian nasabah yang wanprestasi terhadap perjanjian tersebut yaitu dengan memberikan surat peringatan pertama, surat peringatan kedua dan ketiga. Apabila nasabah tetap tidak melakukan pembayaran terhadap harga sewa bank akan menindaklanjuti dengan cara litigasi. Namun Bank Muamalat Cabang Jambi belum pernah menyelesaikan permasalahan atau sengketa itu melalui jalur litigasi, yaitu masih dengan cara musyawarah untuk mencari jalan keluar yang terbaik bagi para pihak.

3.3 SARAN

1. Sebaiknya bank dan nasabah dapat menjalankan perjanjian dengan prinsip keadilan sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan pada pelaksanaan perjanjian tersebut.
2. Dalam pembiayaan *musyarakah*, biaya-biaya administrasi dan biaya jasa lainnya jangan hanya dibebankan kepada nasabah. Sebaiknya Bank Muamalat sebagai perbankan syariah dapat meringankan beban nasabah yaitu dengan menanggung bersama biaya-biaya awal tersebut dan dapat menjalankan kegiatan perbankan sesuai dengan syariah yang berlaku.

3. Sebaiknya ketika nasabah melakukan *wanprestasi* terhadap perjanjian yaitu oleh karena nasabah tidak mampu membayar harga sewa, maka baiknya bank menyewakan rumah tersebut kepada pihak ketiga atas persetujuan nasabah. Harga dari sewa itu tadi dipergunakan bank untuk membayar kewajiban nasabah.



DAFTAR REFERENSI

I. BUKU

- Abdullah, Abdul Gani. *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Pengaturan Perbankan Syariah di Indonesia*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman dan HAM RI, 2003.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2007.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta : Gema Insani, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arifin, Zainul. *Memahami Bank Syariah Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*. Jakarta: Alvabet, 1999.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ascarya dan Diana Yumanita. *Bank Syariah : Gambaran Umum*. Jakarta : Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan BI, 2005.
- Ayub, Muhammad. *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta : UII Press, 2000.
- Dewi, Gemala, Wirduyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta : Kencana, 2007.
- Djamil, Fathurahman (et.al). *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta : Ekonosia, 2004.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta : Sinar Grafika, 2004.
- Perwaatmadja, Karnaen dan Muhammad Syafi'i Antonio. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta : PT Dana Bhakta Wakaf, 1997.

Setiawan R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta, 1997.

Soekamto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (ed. 1 cet. 10). Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2007.

Suyatno, Thomas. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1988.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung:Alumni, 1985.

Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta : Djembatan, 2003.

Untung, Budi. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta : Andi, 2005.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945*.

Indonesia. *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 31 Tahun 1992, TLN No. 3472.

Indonesia. *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

Indonesia. *Undang-Undang Perbankan Syariah*, UU No. 21 Tahun 2008, LN No. 94 Tahun 2008, TLN No. 4867.

Indonesia. *Peraturan Bank Indonesia Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, PBI No. 9/19/PBI/2007, LN No. 165 Tahun 2007, TLN No. 4793.

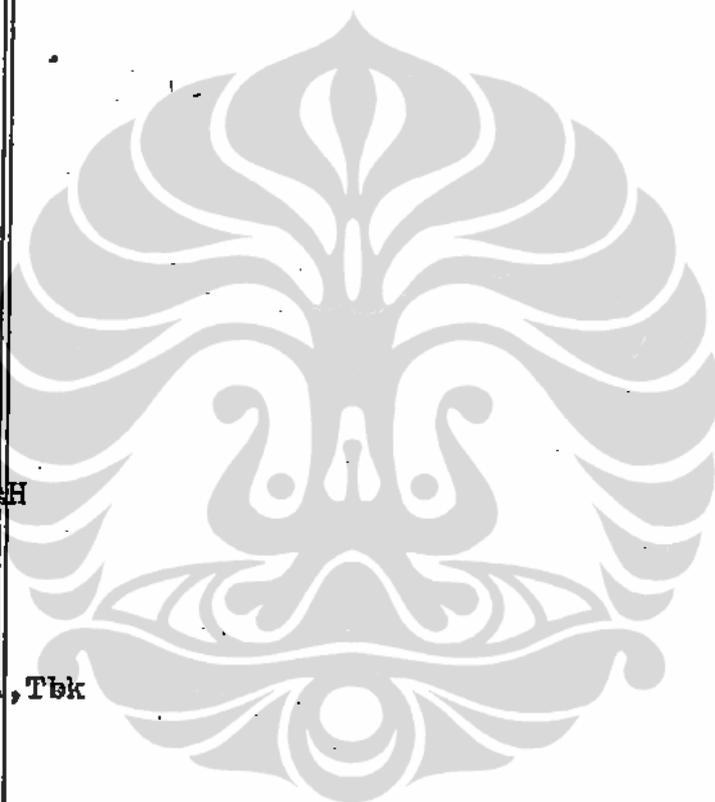
Indonesia. *Fatwa Tentang Pembiayaan Musyarakah*, Fatwa DSN Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000.

Indonesia. *Fatwa Tentang Pembiayaan Ijarah*, Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000.

Indonesia. *Fatwa Tentang Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*, Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008.

III. LAIN-LAIN

www.bi.go.id



SALINAN

KTA : PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

, Tbk

----- BISMILLAHIRRAHMANIRAHHIM -----

----- AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH -----

----- Nomor : 162 -----

----- "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu -----
----- mengkhianati Allah dan Rasul dan juga janganlah kamu -
----- mengkhianati amanah-amanah yang dipercayakan kepada kamu-
----- sedang kamu mengetahui." -----

----- (QS. Al-Anfaal : 27) -----

Pada hari ini Rabu, tanggal duapuluh delapan Oktober ---
tahun duaribu sembilan (28-10-2009), pukul 10.00 WIB ---
(sepuluh nol nol Waktu Indonesia Barat) atau tanggal ---
09 (sembilan) Dzulqa'dah tahun 1430 (seribu empat ratus ---
tigapuluh) Hijriah. -----

Hadir dihadapan saya, Sarjana Hukum, ---
Notaris di Kota Jambi, dengan dihadiri saksi-saksi yang -
nama-namanya akan disebut dalam akhir akta ini : -----

I. -----

----- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam-
----- jabatannya berdasarkan Surat Keputusan Direksi -----

Nomor 089/DIR/KPTS/IX/2009, tertanggal tujuhbelas --
September tahun duaribu sembilan (17-09-2009), ----
demikian dari karenanya bertindak untuk dan atas ---
nama Perseroan Terbatas PT. BANK MUAMALAT -----
INDONESIA, Tbk, berkedudukan di Jakarta, demikian ---
berdasarkan Akta Kuasa Direksi yang dibuat dihadapan
ARRY SUPRATNO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, --
tertanggal enambelas September tahun duaribu -----
sembilan (16-09-2009) Nomor 240, selaku Kuasa dari :
1. Tuan FAROUK ABDULLAH ALWYNI, Warga Negara -----
Indonesia, Umur 39 tahun, Direktur PT BANK -----
MUAMALAT INDONESIA, Tbk, Pemegang Kartu Tanda ----
Penduduk Nomor : 09.5001.271169.0053; -----
2. Tuan ADRIAN ASHARYANTO GUNADI, Warga Negara -----
Indonesia, Umur 33 tahun, Direktur PT BANK -----
MUAMALAT INDONESIA, Tbk, Pemegang Kartu Tanda ----
Penduduk Nomor : 09.5310.030176.0392. -----
Kedua-duanya berkantor di Jakarta pada Gedung -----
Arhaloka, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 2 Jakarta
Pusat, dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan -
atas nama PT.BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk, -----
berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta yang ---
didirikan dengan Akta Nomor 1, Tanggal satu Nopember
seribu sembilanratus sembilanpuluh satu (01-11-1991)
dibuat dihadapan YODO PARIPURNO, Sarjana Hukum, ----
Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan ---
dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan ---

Surat Keputusan Nomor : C2- 2413.HT.01.01.TH.1992, -
tanggal duapuluh satu Maret seribu sembilanratus ---
sembilanpuluh dua (21-3-1992), serta telah diumumkan
dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal ----
duapuluh delapan April seribu sembilanratus -----
sembilanpuluh dua (28-04-1992), Nomor 34, Tambahan -
nomor 1919 A dan Anggaran Dasar mana telah beberapa-
kali mengalami perubahan dan telah diumumkan dalam -
Berita Negara Republik Indonesia tertanggal tujuh --
Februari duaribu enam (07-02-2006), Nomor 13, -----
Tambahan 169 dan tertanggal empatbelas Februari ----
duaribu enam (14-02-2006), Nomor 13, Tambahan 1633,-
dan terakhir dengan Akta Berita Acara Rapat Umum ---
Pemegang Saham Luar Biasa tertanggal duapuluh dua --
Juli tahun duaribu sembilan (22-07-2009) dibawah ---
nomor 173, yang dibuat oleh dan dihadapan ARRY -----
SUPRATNO, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta dan telah
diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum ----
Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum -----
Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia, -----
tertanggal sepuluh September tahun duaribu sembilan-
(10-09-2009) Nomor AHU-AH.01.10.15189; -----
- Photo copy salinan-salinan akta tersebut -----
| diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----
- Selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

" BANK "

II.

Warga Negara Indonesia, Lahir di-

Besang, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Pemegang
Kartu Tanda Penduduk Nomor 31571072808680001.

selanjutnya disebut :

NASABAH

BANK dan NASABAH, selanjutnya bersama-sama disebut

" Para Pihak", terlebih dahulu menerangkan bahwa :

1. BANK dan NASABAH bermaksud meningkatkan diri terhadap

yang lain untuk menjalankan usaha bersama sesuai

dengan permohonan yang diajukan oleh NASABAH kepada

BANK.

2. BANK dan NASABAH bersama-sama memberikan kontribusi

Modal dan risiko untung dan ruginya akan dipikul

bersama sesuai dengan yang disepakati oleh Para Pihak.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Para Pihak ini

telah setuju dan sepakat untuk membuat Akad Pembiayaan



Musyarakah (selanjutnya disebut "Akad") dengan -----
ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----

Pasal 1 -----

DEFINISI -----

Dalam akad ini, yang dimaksud dengan : -----

1. Musyarakah adalah akad kerjasama antara BANK dan -----
NASABAH dimana masing-masing pihak memberikan -----
kontribusi modal dan pembebanan risiko untung dan rugi -----
sesuai yang disepakati bersama dalam Akad ini. -----
2. Syarik adalah BANK dan NASABAH sebagai sama-sama -----
penyedia modal. -----
3. Syirkah adalah bentuk usaha atau proyek yang -----
dikerja samakan oleh BANK dan NASABAH. -----
4. Modal adalah sejumlah dana dan atau asset yang -----
disediakan oleh para pihak untuk menjalankan usaha -----
bersama sebagaimana permohonan yang diajukan NASABAH -
kepada BANK. -----
5. Nisbah Bagi Hasil adalah perbandingan pembagian -----
keuntungan dari usaha kerjasama antara NASABAH dan -----
BANK yang ditetapkan berdasarkan Akad ini. -----
6. Kerugian Usaha adalah berkurangnya Modal dalam -----
menjalankan usaha yang dihitung pada periode tertentu,
yaitu dengan mengurangkan jumlah Modal pada akhir ----
periode dengan jumlah Modal pada awal periode. -----
7. Keuntungan adalah berkurangnya Modal dalam menjalankan
usaha yang dihitung berdasarkan periode tertentu, ----
yaitu dengan mengurangkan jumlah Modal pada akhir ----

periode dengan jumlah Modal pada awal periode. -----

8. Agunan adalah jaminan yang diserahkan NASABAH guna ---
menjamin terbayarnya kewajiban NASABAH kepada BANK ---
berdasarkan Akad ini termasuk tetapi tidak terbatas --
pada pembebanan hal tanggungan, gadai, aval, fidusia, -
penjaminan. -----

9. Surat Persetujuan Prinsip (Offering Letter) adalah ---
penawaran pembiayaan musyarakah dari BANK yang -----
memuatkan dan syarat-syarat pembiayaan Musyarakah ---
yang diberikan oleh BANK yang merupakan bagian tak ---
dari Akad ini. -----

10. Surat Sanggup Membayar (Promes) adalah surat dibuat --
oleh NASABAH yang berisi penegasan bahwa NASABAH -----
sanggup untuk membayar kewajiban yang diberikan oleh -
BANK kepada NASABAH. -----

11. Cidera Janji adalah peristiwa atau peristiwa -----
peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 9 Akad ini, yang
menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau -----
sebagai dari isi Akad ini, menagih seketika dan -----
sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK -----
sebelum jangka waktu Akad berakhir. -----

12. Hari kerja BANK adalah hari kerja Bank Indonesia. ----

Pasal 2

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM

PENGELOLAAN KEGIATAN USAHA

1. BANK dan NASABAH selaku Syarikat secara bersama-sama --

bertanggung jawab penuh terhadap jalannya operasional-

6. BANK dan NASABAH selaku Syarikat secara bersama-sama --
bertanggung jawab terhadap seluruh kerugian usaha, --
kecuali terhadap hal-hal yang dilakukan menyimpang --
dari ketentuan dan kebijakan yang telah ditetapkan --
atau disepakati seperti penyelewengan, spekulasi, --
monopoli, gharar, salah-urys (mis-manajemen) dan ----
pelanggaran yang dilakukan NASABAH dengan sengaja atau
tidak disengaja maka menjadi tanggung jawab NASABAH --
sebagai penerima kuasa dari Syarikat sebagaimana -----
dimaksud ayat 2 Pasal ini. -----

Pasal 3

PEMBIAYAAN DAN JANGKA WAKTU PENGGUNAANYA -----
BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini saling -----
mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk ---
membiayai usaha NASABAH sebagaimana permohonan yang ----
dilampirkan kepada BANK dan karenanya menjadi satu -----
kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini, BANK dan -
NASABAH masing-masing akan menyediakan sejumlah modal, --
yaitu; -----
- BANK sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus limapuluh --
juta rupiah) dan -----
- NASABAH sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empatpuluh-
juta rupiah) yang masing-masing dapat berturut-turut ---
merupakan 65 % (enam puluh lima persen) dan 35 % -----
(tiga puluh lima persen), dari seluruh jumlah, modal yang-
dibutuhkan untuk menjalankan usaha atau proyek tersebut.-

1. Jangka waktu fasilitas Pembiayaan Musyarakah -----



usaha dan tidak ada satu pihak yang dapat -----
mengendalikan atau berwenang penuh mengendalikan ----
sendiri aktivitas usaha dan setiap pihak melaksanakan-
kerja sebagai wakil Akad ini untuk melakukan aktivitas
Musyanakah. -----

2. Syarik dapat menunjuk NASABAH dalam suatu Surat ----
Penunjukan dan Kuasa yang ditandatangani oleh syarik-
yang merupakan suatu kesatuan dan tidak -----
terpisahkan dari Akad ini untuk mewakili Syarik dalam
menjalkan kegiatan usaha Syirkah sebagaimana -----
dimaksud dalam Akad ini. -----

3. BANK dapat menunjuk NASABAH selaku Syarik secara ----
bersama-sama berhak untuk membuat atau mengambil ----
berbagai keputusan keuangan dan operasi, secara tidak-
diizinkan mencairkan/menginvestasikan dana untuk ----
kepentingannya sendiri, kecuali terhadap hal-hal yang
telah ditetapkan dalam kebijaksanaan yang tidak -----
memerlukan persetujuan bersama di antara Para Pihak. -

4. BANK dan NASABAH selaku Syarik secara bersama-sama --
mengakui kepemilikan asset, baik yang diserahkan ----
dalam kerjasama atau terhadap asset yang dibeli untuk-
kegiatan usaha, guna menghasilkan keuntungan bagi ----
usaha yang dijalankan. -----

5. BANK dan NASABAH selaku Syarik secara bersama-sama --
berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan ----
sesuai dengan porsi Pembagian keuntungan Syirkah yang
telah disepakati dalam Akad ini. -----



berlangsung selama 36 (tigapuluh enam) bulan -----
terhitung mulai tanggal duapuluh delapan Oktober tahun
duaribu sembilan (28-10-2009)., Penandatanganan Akad --
ini. -----

Pasal 4. -----

SYARAT REALISASI -----

1. Dengan tetap memperhatikan batasan-batasan dan -----
ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh pihak --
yang berwenang, BANK berjanji dan mengikat diri untuk
melaksanakan realisasi, setelah NASABAH memenuhi -----
seluruh persyaratan sebagai berikut : -----

a. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang -----
disyaratkan oleh BANK termasuk tetapi tidak -----
terbatas pada dokumen bukti diri NASABAH, dokumen -
kepemilikan agunan dan atau surat lainnya yang ----
berkaitan dengan Akad ini dan dokumen pengikatan --
agunan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan ---
Prinsip dari BANK. -----

b. Menandatangani Akad ini dan akad pengikatan agunan-
yang disyaratkan oleh BANK. -----

c. Melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK ---
sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan -----
Prinsip dan yang terkait dengan pembuatan Akad ini;

d. Telah menyerahkan Surat Sanggup Membayar. -----

2. Atas penyerahan-penyerahan dokumen dari NASABAH -----
tersebut, BANK wajib menerbitkan dan menyerahkan -----
tanda-bukti penerimaannya kepada NASABAH. -----

Pasal 5

REMBAGIAN HASIL USAHA

1. NASABAH dan BANK selaku Syarikat sepakat, dan dengan

ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa

Nisbah bagi hasil untuk masing-masing pihak

adalah 65.86 % untuk NASABAH dan 34.14 % untuk BANK

didasarkan pada prinsip net revenue sharing/profit

(sharing *). Bagian Keuntungan yang akan dibagikan

adalah keuntungan yang telah nyata-nyata diterima

(cash basis) berdasarkan laporan keuangan syirkah.

2. NASABAH dan BANK selaku Syarikat sepakat, dan dengan

ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain,

bahwa pelaksanaan Bagi Hasil akan dilakukan pada

setiap periode dan setiap tanggal yang disepakati para

pihak.

3. NASABAH dan BANK selaku Syarikat berjanji dan dengan

ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang

timbul secara proposional menurut porsi modal masing-

masing dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila

kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran dan /-

atau kelalaian NASABAH selaku kuasa Syarikat

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 Akad ini

termasuk tetapi tidak terbatas pada Pasal 12, dan /-

atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH atas syarat-

syarat sebagaimana dimaksud Pasal 13 Akad ini.

4. BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya

kerugian sebagaimana dimaksud ayat 3 Pasal ini,

apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH selaku kuasa Syarikat kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.

5. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Musyawarah berdasarkan Akad ini, secara periodik pada tiap-tiap tanggal yang disepakati para pihak.

6. BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh NASABAH yang disertai data dan bukti-bukti lengkap dari NASABAH.

7. Apabila BANK tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada NASABAH, maka BANK dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh NASABAH.

8. Nisbah Bagi Hasil Usaha sebagaimana dimaksud Akad ini tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu fasilitas Pembiayaan Musyawarah ini dan tidak berlaku surut, kecuali berdasarkan kesepakatan Para Pihak.

Pasal 6

TATA CARA PEMBAYARAN

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian keuntungan yang menjadi hak BANK

sesuai dengan Nisbah sebagaimana ditetapkan pada Akad-
ini atau menurut jadwal pembayaran sebagaimana -----
ditetapkan pada lampiran yang diletakkan pada dan ----
karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan -
dari Akad ini.*).

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

3. Setiap pembayaran atas kewajiban NASABAH, wajib -----
dilakukan NASABAH pada hari dan jam kas di Kantor BANK
atau tempat lain yang ditunjuk oleh BANK dan -----
dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas-
nama NASABAH pada BANK, sehingga dalam hal pembayaran-
diterima oleh BANK setelah jam kerja BANK, maka -----
pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan -----
harinya dan apabila hari tersebut bukan Hari Kerja ---
BANK, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja BANK --
yang pertama setelah pembayaran diterima.

4. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran
jatuh tidak pada Hari Kerja BANK, maka NASABAH -----
berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk -----
menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada BANK
pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.

5. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening -----

NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun -- termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang -- ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum-Perdata untuk mendebet rekening NASABAH dari waktu ke-waktu guna pembayaran seluruh kewajiban yang timbul -- sehubungan dengan kewajiban musyarakah. -----

6. Catatan / administrasi BANK merupakan bukti sah dan -- mengikat terhadap NASABAH mengenai transaksi NASABAH -- dengan BANK, termasuk tetapi tidak terbatas pada ----- jumlah kewajiban pokok, denda dan biaya-biaya lain -- lain yang mungkin timbul karena fasilitas Pembiayaan Musyarakah yang diberikan oleh BANK kepada NASABAH dan wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK, demikian tanpa mengurangi hak NASABAH untuk setelah membayar seluruh kewajiban meminta pembayaran kembali dari BANK atas -- jumlah yang ternyata kelebihan dibayar (jika ada) oleh NASABAH kepada BANK. Untuk kelebihan pembayaran ----- tersebut NASABAH tidak berhak meminta ganti rugi ----- apapun dari BANK. -----

----- Pasal 7 -----

----- BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK -----

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa antara lain:
 - a. Biaya Administrasi dan harus pada saat Akad ----- ditandatangani; dan -----
 - b. Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan -----

pelaksanaan Akad termasuk tetapi tidak terbatas ---
pada biaya Notaris / PPAT, premi asuransi, dan ---
biaya pengikatan jaminan sepanjang hal itu -----
diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum -----
ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan
persetujuannya. -----

2. Dalam hal NASABAH cidera janji sehingga BANK perlu ---
menggunakan jasa Penasihat Hukum untuk menagihnya, ---
maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri ---
untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, ---
jasa penagihan dan jasa-jasa lainnya sepanjang hal itu ---
dan dibuktikan secara sah menurut hukum. -----

3. Setiap pembayaran / pelunasan kewajiban sehubungan ---
dengan Akad ini dan/ atau akad lain yang terkait ---
dengan Akad ini, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK --
tanpa potongan, pungutan, biaya pajak dan / atau biaya-
biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut -----
dihapuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan --
yang berlaku. -----

4. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk ---
membayar melalui BANK, setiap potongan yang diharuskan ---
oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----

5. Segala pajak yang timbul sehubungan dengan Akad ini --
merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh NASABAH,
kecuali Pajak Penghasilan BANK. -----

Pasal 8 -----
 DENDA -----

1. Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari --
jadual yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud ----
dalam Akad ini, maka BANK membebankan dan NASABAH ----
setuju membayar denda (ta'zir) atas keterlambatan ----
tersebut sebesar Rp. 28.799,- (duapuluh delapan ribu -
tjuhratus sembilanpuluh sembilan rupiah) untuk setiap
hari keterlambatan atas pembayaran bagi NASABAH. ----
2. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh
BANK akan diperuntukan sebagai dana nasional. -----

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

----- PERISTIWA CIDERA JANJI -----

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

1. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/-----
pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang -----
diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau
jadwal angsuran ditetapkan dalam Surat Sanggup -----
Membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK; --
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh-----
masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan NASABAH ----
kepada BANK sebagaimana dimaksud Pasal 4 Akad ini ----

- palsu, tidak sah, atau tidak benar ; -----
3. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta -----
mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, ----
pemabuk, atau dihukum penjara atau kurungan -----
berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan
tetap dan pasti (in-kracht van gewijsde) karena tindak
pidana yang dilakukannya ; -----
4. NASABAH tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu -
kepentingan atau lebih ketentuan-ketentuan yang -----
tercantum dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Akad ini ; -----
5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang
berlaku pada saat Akad ini ditandatangani atau -----
diberlakukan pada kemudian hari, NASABAH tidak dapat
atau tidak berhak menjadi NASABAH. -----
6. NASABAH atau pihak ketiga telah memohon kepailitan ---
terhadap NASABAH ; -----
7. Apabila karena sesuatu sebab, seluruh atau sebahagian
Akta Pengikatan Jaminan dinyatakan batal atau -----
dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan -
Arbitase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa -
sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas -
seluruh kewajiban, satu dan lain menurut pertimbangan
dan penetapan BANK ; -----
8. Apabila keadaan keuangan NASABAH / Penjamin tidak ----
cukup untuk melunasi kewajibannya kepada BANK baik ---
karena kesengajaan atau kelalaian NASABAH ; -----
9. Harta benda NASABAH / Penjamin, baik sebagian atau ---

seluruhnya yang diagunkan atau yang tidak diagunkan --
kepada BANK, diletakkan sita jaminan (conservatoir ---
beslag) atau sita eksekusi (excurotial beslag) oleh --
pihak ketiga. -----

10. NASABAH / Penjamin masuk dalam Daftar Kredit Macet dan
atau Daftar Hitam (blacklist) yang dikeluarkan oleh --
BANK INDONESIA atau lembaga lain yang terkait. -----

11. NASABAH / Penjamin memberikan keterangan, baik lisan -
atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil --
tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang -----
agunan dan segala keterangan atau dokumen yang -----
diberikan kepada BANK sehubungan kewajiban NASABAH ---
kepada BANK dan jika NASABAH menyerahkan tanda bukti -
penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang ---
ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang -
untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan -
atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah. -----

12. NASABAH / Penjamin meminta menunda pembayaran -----
(surseance van betaling), tidak mampu membayar, -----
memohon agar dirinya dinyatakan pailit atau dinyatakan
pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampunan, --
atau karena sebab apapun juga tidak berhak lagi -----
mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya atau
dilikuidasi (apabila NASABAH adalah suatu badan usaha-
berbadan hukum atau bukan badan hukum). -----

13. NASABAH, sebelum atau sesudah fasilitas musyarakah ---
diberikan oleh BANK; juga mempunyai kewajiban kepada -

pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada BANK baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum kewajiban lain tersebut diperoleh.

14. NASABAH/Penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat/tidak memenuhi suatu ketentuan dalam Akad ini, akad pemberian agunan dan dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini.

15. NASABAH/Penjamin meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila NASABAH adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya / pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan / peristiwa yang menurut pertimbangan BANK dapat membahayakan pemberian fasilitas musyarakah, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara.

16. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat BANK akan dapat mengakibatkan NASABAH / Penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada BANK.

Pasal 10

AKIBAT CIDERA JANJI

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Akad ini, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, BANK berhak untuk :

1. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban BANK

yang ditentukan dalam Akad ini dan selanjutnya meminta
NASABAH untuk membayar/melunasi sisa kewajiban -----
musyarakah kepada BANK berdasarkan Akad ini, atau ----
2. Menjual harta benda yang dijamin oleh NASABAH dan /
atau Penjamin kepada BANK berdasarkan prinsip -----
keadilan, baik dibawah tangan dengan harga yang -----
disetujui NASABAH maupun dimuka umum (secara lelang) -
dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh --
BANK, dan untuk itu NASABAH / Penjamin memberi kuasa -
dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan ----
pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh ---
Kewajiban NASABAH kepada BANK dan jika ada sisa, maka-
sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH dan/---
atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang -----
dijamin kepada BANK, dan sebaliknya, apabila hasil-
penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh-
kewajiban NASABAH kepada BANK dan wajib dibayar -----
NASABAH dengan seketika dan sekaligus pada saat -----
ditagih oleh BANK! -----

Pasal 11 -----

AGUNAN -----

1. Untuk menjamin ketaatan NASABAH selaku kuasa Syarik -
terhadap segala ketentuan dalam Akad ini dan untuk ---
tertibnya pembayaran kembali / pelunasan modal dan ---
bagian keuntungan tepat waktu yang telah disepakati
Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH dan/----
atau Penjamin menjaminkan barang kepada BANK berupa :-

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : -----

578/Simpang III Sipin, terletak di Propinsi Jambi, -

Kotamadya Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan --

Simpang III Sipin, seluas 581 ² (limaratus delapan--

puluh satu meter persegi), yang diuraikan dengan ---

Gambar Situasi Nomor : 163/1976, tertanggal -----

29 Januari 1976, tercatat atas nama "RAAZHI AZIKAR".

- Demikian berikut dengan segala sesuatu yang melekat-

pada tanah tersebut, yang menurut sifatnya, -----

peruntutannya atau peraturan hukum yang berlaku ----

dianggap sebagai benda tetap. -----

- Tanah dan bangunan mana milik/kepunyaan dari -----

pemilik baru/Nasabah ADE SUSANTI, demikian -----

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 813/2009. -----

- Yang diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak -----

Tanggungan senilai Rp. 450.000.000,- (empat ratus ---

limapuluh juta rupiah), dengan Nomor : 165, keduanya

dibuat dihadapan saya, selaku Notaris di Kota Jambi-

tertanggal yang sama dengan akta ini dan akan -----

ditingkatkan dengan Hak Tanggungan yang dibuat ----

dihadapan saya, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah --

(PPAT) di Kota Jambi. -----

Pengikatan barang jaminan sebagai Agunan tersebut akan

dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan-

ketentuan yang berlaku. -----

2. Apabila menurut pendapat BANK nilai dari agunan tidak-

lagi cukup untuk menjamin kewajiban pembiayaan -----

musyarakah NASABAH kepada BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, NASABAH wajib menambah agunan lainnyanya yang disetujui BANK.

Pasal 12

PERNYATAAN DAN JAMINAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui dan menjamin dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa :

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan semua surat dokumen yang menjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk menjalankan usaha tersebut dalam Akad ini.

2. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, NASABAH menjamin, bahwa segala surat dan dokumen serta akta yang NASABAH tandatangani dan / atau gunakan berkaitan dengan Akad ini adalah benar, keberadaannya sah, tindakan NASABAH tidak melanggar atau bertentangan dengan Anggaran Dasar perusahaan NASABAH.

3. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, NASABAH menyatakan, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para anggota Direksi dan anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan menyetujui hal-hal yang dilakukan NASABAH berkaitan dengan Akad ini.

4. Selama berlangsungnya masa Akad ini, NASABAH akan menjaga semua perizinan, lisensi, persetujuan dan sertifikat yang wajib dimiliki untuk melaksanakan usahanya.

5. Diadakannya Akad ini dan / atau Akad tambahan -----
(Addendum) Akad ini tidak akan bertentangan dengan ---
suatu Akad yang telah ada atau yang akan diadakan oleh
NASABAH dengan pihak ketiga lainnya. -----

6. Dalam hal belum dicukupinya barang jaminan untuk ----
melunasi utang NASABAH kepada BANK, NASABAH berjanji -
dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke --
waktu selama utangnya belum lunas akan menyerahkan ---
kepada BANK, jaminan-jaminan tambahan yang dinilai ---
cukup oleh BANK. -----

7. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan -----
perundang-undangan yang berlaku, NASABAH berjanji dan
dengan ini mengikatkan diri mendahulukan untuk -----
membayar dan melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK --
dari kewajiban lainnya. -----

8. Dalam hal-hal yang berkaitan dengan ayat 1, 2, dan ---
atau 3 Pasal ini, NASABAH berjanji dan dengan ini ----
mengikatka diri untuk membebaskan BANK dari segala ---
tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak manapun -
dan / atau atas alasan apa pun. -----

Pasal 13

REMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

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

1. Membuat utang kepada pihak ketiga. -----
2. Memindahkan kedudukan/lokasi barang agunan dari -----
kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya ---
berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau ----
barang agunan yang bersangkutan kepada pihak lain; ---
3. Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk ----
menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas-
atas sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH. ---
4. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, melakukan ---
akuisisi, merger, restukturisasi dan/atau konsolidasi
perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau orang lain; -
5. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan hukum, menjual, baik
sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang --
nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara ----
membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH -
kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang ----
menjadi kegiatan usaha NASABAH; -----
6. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, mengubah ----
Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan
/atau Direksi perusahaan NASABAH; -----
7. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, melakukan ---
investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau ----
dengan tujuan perusahaan NASABAH. -----

Pasal 14 -----

ASURANSI -----

1. Selama kewajiban Musyarakah belum lunas, maka NASABAH-
wajib menutup asuransi jiwa dan atau asuransi atas ---

barang agunan atas beban NASABAH kepada Perusahaan Asuransi. Berdasarkan prinsip syariah yang disetujui oleh BANK terhadap resiko kerugian yang macam, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh BANK.

2. Dalam polis asuransi wajib dicantumkan klausula yang menyatakan bahwa bilamana terjadi pembayaran ganti rugi dari perusahaan asuransi, maka BANK berhak memperhitungkan hasil pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK (Banker's Clause).

3. Premi asuransi wajib dibayar lunas atau dicadangkan oleh NASABAH dibawah penguasaan BANK sebelum melakukan penarikan pembiayaan atau perpajakan jangka waktu pembiayaan.

4. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban NASABAH kepada BANK dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh NASABAH pada saat ditagih oleh BANK.

5. Asli kwitansi atau pembayaran resmi premi asuransi dan asli polis asuransi beserta "Banker's Clause" wajib diserahkan kepada BANK.

Pasal 15

FORCE MAJEURE

1. Force Majeure yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusuhan, huru-hura, pemberontakan, epidemi, sabotase, peperangan,

pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan NASABAH dan BANK.

2. Dalam hal terjadi Force Majeure, maka Pihak yang terkena akibat langsung dari Force Majeure tersebut wajib memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti dan Kepolisian / Instansi yang berwenang kepada Pihak lainnya mengenai peristiwa Force Majeure tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari Kerja terhitung sejak tanggal Force Majeure ditetapkan.

3. Keterlambatan atau kelalaian Para Pihak untuk memberitahukan adanya Force Majeure tersebut mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai Force Majeure oleh Pihak lain.

4. Segala dan tiap-tiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya Force Majeure akan diselesaikan oleh NASABAH dan BANK secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut tanpa mengurangi hak-hak BANK sebagaimana diatur dalam Akad ini.

Pasal 16:

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Nasabah berdasarkan Akad ini memberikan izin kepada BANK atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang agunan, memeriksa pembukuan dan catatan NASABAH pada setiap selama berlangsungnya Akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas Ijarah yang diterima

NASABAH dari BANK secara langsung atau tidak langsung, dan
atau melakukan tindakan-tindakan lain termasuk tetapi ---
tidak terbatas pada mengambil gambar (foto), membuat ---
fotocopy dan / atau catatan-catatan yang dianggap perlu,
untuk mengamankan kepentingan BANK.

Pasal 17

HUKUM YANG BERLAKU

Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-
undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah
yang berlaku bagi BANK termasuk tetapi tidak terbatas ---
pada Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah ---
Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Pasal 18

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat --
atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam --
Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa ----
dalam pelaksanaan Akad ini," para pihak sepakat untuk --
menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat. ---

2. Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana -----
dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka Para --
Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta -----
mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk -----
menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase yang berlaku
di dalam Badan Arbitrase tersebut atau Pengadilan ----
Agama *).

3. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri --

satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal -
opinion) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh -----
BASYARNAS tersebut sebagai keputusan tingkat pertama -
dan terakhir. -----

4. Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta ---
yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur -----
Arbitrase BASYARNAS, Para Pihak bersepakat memilih ---
tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang ---
BANK berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter-
atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh ketua BASYARNAS.

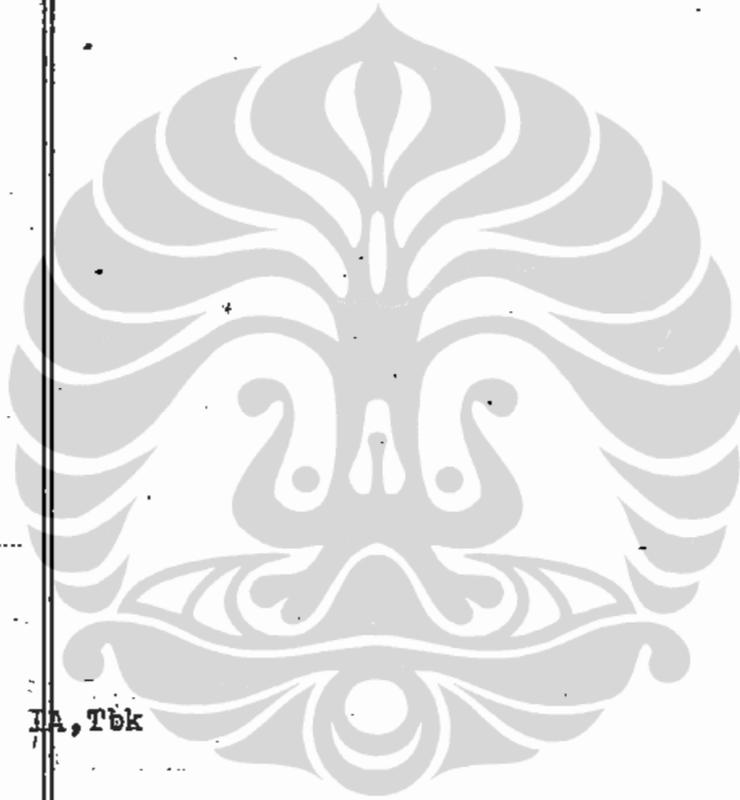
5. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, ---
sesuai dengan ketentuan Pasal 59 Undang-Undang Nomor -
30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif -----
Penyelesaian Sengketa, Para Pihak sepakat bahwa Para -
Pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan ---
BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di --
wilayah hukum Republik Indonesia. -----

Pasal 19

SURAT MENYURAT

1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan-
yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada ---
pihak lain dalam Akad ini mengenai atau sehubungan ---
dengan Akad ini, dilakukan dengan pos " tercatat " ---
atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) dengan -----
sarana komunikasi lain ke alamat-alamat yang tersebut-
di bawah ini. -----

BANK



SALINAN

KTA IJARAH

IA, Tbk

----- BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIM -----

--- " Hai orang-orang yang beriman. Penuhilah segala ---

----- Akad-akad itu " -----

----- (QS, Al Maidah:1) -----

---". Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain.-

--- Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan ---

--- pembayaran menurut yang patut " -----

----- (QS, Al-Baqarah:233) -----

----- " Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu -----

--- mengkhianati Allah dan Rasul dan juga janganlah kamu ---

--- mengkhianati amanah-amanah yang dipercayakan kepada kamu,-

----- sedang kamu mengetahui " -----

----- (QS, Al-Anfaal:27) -----

----- AKAD IJARAH -----

----- Nomor : 163 -----

Pada hari ini Rabu, tanggal duapuluh delapan Oktober ---

duaribu sembilan, (28-10-2009), pukul 10.00 WIB (sepuluh -

- nol nol Waktu Indonesia Barat), atau tanggal 9 (sembilan)

Dzulqa'dah tahun 1430 (seribu empatratus tigapuluh) -----

Hijriah. -----

Hadir dihadapan saya, Sarjana Hukum, ---

Notaris di Kota Jambi, dengan dihadiri saksi-saksi yang -

nama-namanya akan disebut dalam akhir akta ini : -----

I. Tuan Warga Negara Indonesia, -----

Lahir di Bukit-Tinggi, pada tanggal sebelas Juli -----

seribu sembilanratus tujuh puluh lima (11-07-1975), ---

Branch Manager PT.BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk Cabang ~

Jambi, bertempat tinggal di Jalan Pitulo Nomor 145, --
Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008, Kelurahan Delima,
Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Pemegang Kartu ----
Tanda Penduduk Nomor : 147108.1004.1.42882.05. -----

- sementara waktu ini berada di Kota Jambi; -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam
jabatannya berdasarkan Surat Keputusan Direksi ----
Nomor 089/DIR/KPTS/IX/2009, tertanggal tujuhbelas --
September tahun duaribu sembilan (17-09-2009), ----
demikian dari karenanya bertindak untuk dan atas ---
nama Perseroan Terbatas PT. BANK MUAMALAT -----
INDONESIA, Tbk, berkedudukan di Jakarta, demikian ---
berdasarkan Akta Kuasa Direksi yang dibuat dihadapan
ARRY SUPRATNO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, --
tertanggal enambelas September tahun duaribu -----
sembilan (16-09-2009) Nomor 240, selaku Kuasa dari :

1. Tuan FAROUK ABDULLAH ALWYNI, Warga Negara -----

Indonesia, Umur 39 tahun, Direktur PT. BANK -----
MUAMALAT INDONESIA, Tbk, Pemegang Kartu Tanda ----
Penduduk Nomor : 09.5001.271169.0053; -----

2. Tuan ADRIAN ASHARYANTO GUNADI, Warga Negara -----

Indonesia, Umur 33 tahun, Direktur PT. BANK -----
MUAMALAT INDONESIA, Tbk, Pemegang Kartu Tanda ----
Penduduk Nomor : 09.5310.030176.0392. -----

Kedua-duanya berkantor di Jakarta pada Gedung -----
Arhaloka, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 2 Jakarta
Pusat, dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan -

tertanggal sepuluh September tahun duaribu sembilan-
(10-09-2009) Nomor AHU-AH.01.10.15189; -----

- Photo copy salinan-salinan akta tersebut -----
diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----
- Selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

----- " BANK " -----

II.



Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1571072808680001, -----

- selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai: -----

----- **NASABAH** -----

BANK dan NASABAH, selanjutnya disebut " Para Pihak ", ---
terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut: ----

1. Bahwa NASABAH bermaksud untuk menyewa dan mengambil --
manfaat atas Obyek Sewa yang dikuasai oleh BANK. -----



atas nama PT.BANK MUAMALAT INDONESIA,Tbk, -----
berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta yang ---
didirikan dengan Akta Nomor 1, Tanggal satu Nopember
seribu sembilanratus sembilanpuluh satu (01-11-1991)
dibuat dihadapan YODO PARIPURNO, Sarjana Hukum, ----
Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan ---
dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan ---
Surat Keputusan Nomor : C2- 2413.HT.01.01.TH.1992, -
tanggal duapuluh satu Maret seribu sembilanratus ---
sembilanpuluh dua (21-3-1992), serta telah diumumkan
dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal -----
duapuluh delapan April seribu sembilanratus -----
sembilanpuluh dua (28-04-1992), Nomor 34, Tambahan -
nomor 1919 A dan Anggaran Dasar mana telah beberapa-
kali mengalami perubahan dan telah diumumkan dalam -
Berita Negara Republik Indonesia tertanggal tujuh --
Februari duaribu enam (07-02-2006), Nomor 13, -----
Tambahan 169 dan tertanggal empatbelas Februari ----
duaribu enam (14-02-2006), Nomor 13, Tambahan 1633,-
dan terakhir dengan Akta Berita Acara Rapat Umum ---
Pemegang Saham Luar Biasa tertanggal duapuluh dua --
Juli tahun duaribu sembilan (22-07-2009) dibawah ---
nomor 173, yang dibuat oleh dan dihadapan ARRY -----
SUPRATNO, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta dan telah
diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum ----
Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum -----
Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia, -----



2. Bahwa atas permintaan NASABAH, BANK setuju untuk -----
menyediakan dan/atau menyewakan obyek Sewa yang -----
dikuasainya kepada NASABAH dengan ketentuan yang telah
disepakati oleh Para Pihak untuk kepentingan NASABAH.-
Selanjutnya, Para Pihak sepakat untuk membuat dan ----
menandatangani Akad Ijarah (selanjutnya disebut "AKAD")-
ini untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak --
dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai -
berikut: -----

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

----- DEFENISI -----

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan: -----

1. Ijarah adalah prinsip sewa-menyewa antara pemberi sewa
/pemberi jasa (Mu'ajir) dengan penyewa/pengguna jasa -
(Musta'jir) untuk memperoleh manfaat atas Obyek Sewa -
(Ma'jur) yang dikuasai oleh Mu'ajir dimana Musta'jir-
membayar Harga Sewa (ujrah) kepada Mu'ajir untuk -----
jangka waktu tertentu. -----
2. BANK adalah pemberi sewa/pemberi jasa atas obyek -----
sewa yang dikuasainya kepada NASABAH. -----
3. NASABAH adalah pihak penyewa/pengguna jasa atas obyek-
sewa yang dikuasai BANK. -----
4. Obyek Sewa adalah manfaat atas penggunaan barang dan -
atau jasa yang dipersewakan. -----
5. Harga Sewa adalah besarnya uang sewa yang harus -----
dibayar oleh NASABAH kepada BANK. -----
6. Surat Persetujuan Prinsip (Offering Letter) adalah ---

penawaran sewa menyewa ijarah dari BANK yang memuat --
ketentuan dan syarat-syarat sewa menyewa Ijarah yang --
diberikan oleh BANK yang merupakan bagian tak -----
terpisahkan dari Akad ini. -----

7. Surat Sanggup Membayar adalah surat yang dibuat oleh --
NASABAH yang berisi penegasan bahwa NASABAH sanggup --
untuk membayar kewajiban yang diberikan oleh BANK ----
kepada NASABAH. -----

8. Dokumen Agunan adalah segala macam dan bentuk surat --
bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas --
Obyek Sewa yang dijadikan jaminan guna menjamin -----
terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK -----
berdasarkan Akad ini. -----

9. Cidera Janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa
sebagaimana dimaksud Pasal 16 Akad ini, yang -----
menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau ----
sebagian dari isi Akad ini, menagih seketika dan ----
sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum
jangka waktu Akad ini berakhir. -----

10. Hari Kerja BANK adalah Hari Kerja Bank Indonesia. ----

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

----- POKOK AKAD -----

BANK dengan ini sepakat untuk menyewakan Obyek Sewa ----
kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewa dari ---
BANK OBYEK SEWA berupa *Pembelian Rumah*, sebagaimana ----
diuraikan dalam lampiran yang merupakan satu kesatuan dan
bagian tidak terpisahkan dari Akad ini*). -----



Pasal 3

PENGADAAN OBYEK SEWA

1. Untuk pelaksanaan pengadaan Obyek Sewa sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akad ini, NASABAH wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada BANK yang tidak bisa ditarik kembali, dengan memberikan waktu yang cukup bagi BANK, sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) Hari Kerja BANK.
2. Jika karena sesuatu hal Pengadaan Obyek Sewa sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak terlaksana di luar kesalahan BANK, maka NASABAH menyetujui untuk menanggung segala resiko, berupa biaya-biaya dan ongkos-ongkos yang timbul akibat dari tidak terlaksananya pengadaan Obyek Sewa tersebut.
3. BANK dapat memberikan kuasa kepada NASABAH untuk melaksanakan pengadaan Obyek Sewa yang akan disewa.

Pasal 4

PENYERAHAN OBYEK SEWA

1. Penyerahan Obyek Sewa dari BANK atau pihak yang ditunjuk oleh BANK kepada NASABAH dibuatkan Berita Acara Penyerahan Obyek Sewa.
2. Setelah penyerahan Obyek Sewa dari BANK atau pihak yang ditunjuk oleh BANK kepada NASABAH, maka NASABAH berkewajiban dan bertanggung jawab memelihara dan keutuhan Obyek Sewa tersebut, sehingga selalu dalam keadaan layak pakai.

Pasal 5

JANGKA WAKTU DAN HARGA SEWA

1. Jangka waktu sewa disepakati para pihak akan berlangsung selama 36 (tigapuluh enam) bulan terhitung dari saat ditandatangani paling lambat tanggal 10 (Sepuluh)/bulan sejak ditandatangani Berita Acara Penyerahan Obyek Sewa*).
2. Harga sewa disepakati sebesar Rp. 15.379.930,- (limabelas juta tigaratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus tigapuluh rupiah)/bulan dengan ketentuan akan dilakukan peninjauan kembali setiap 12 (Duabelas) bulan.
3. NASABAH tidak dapat mengakhiri sewa sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
4. Harga Sewa tersebut belum termasuk pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul akibat pembuatan Akad ini sepanjang diberitahukan secara tertulis oleh BANK kepada NASABAH sebelum dibuatnya Akad ini.

Pasal 6

SYARAT REALISASI

1. Dengan tetap memperhatikan batasan-batasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang, BANK berjanji dan mengikat diri untuk melaksanakan realisasi, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
 - a. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang disyaratkan oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri NASABAH, dokumen



kepemilikan agunan dan atau surat lainnya yang ----
berkaitan dengan Akad ini, yang ditentukan dalam --
Surat Persetujuan Prinsip dari BANK. -----

b. Menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan -
agunan yang disyaratkan oleh BANK. -----

c. Telah menyerahkan Surat Sanggup Membayar. -----

2. Atas penyerahan-penyerahan dokumen dari NASABAH ----
tersebut, BANK wajib menerbitkan dan menyerahkan tanda
bukti penerimaannya kepada NASABAH. -----

Pasal 7 -----

TATA CARA PEMBAYARAN -----

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk
membayar Harga Sewa setiap periode pada tanggal yang ~
disepakati Para Pihak kepada BANK sesuai dengan jadwal
yang terlampir dalam Akad ini dan karenanya menjadi --
satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini. --

2. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk
menyerahkan kepada BANK, simpanan jaminan pembayaran -
sewa sebesar Rp. 15.379.930,- (limabelas juta -----
tigaratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus ----
tigapuluh rupiah). -----

(selanjutnya disebut "Simpanan Jaminan"), yang -----
disimpan pada BANK. -----

3. Setiap pembayaran atas kewajiban NASABAH, wajib ----
dilakukan NASABAH pada hari dan jam kas di kantor BANK
atau tempat lain yang ditunjuk oleh BANK dan -----
dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas--

nama NASABAH pada BANK, sehingga dalam hal pembayaran-
diterima oleh BANK setelah jam kerja BANK, maka -----
pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan ----
harinya dan apabila hari tersebut bukan Hari Kerja ---
BANK, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja BANK --
yang pertama setelah pembayaran diterima. -----

4. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran
jatuh tidak pada Hari Kerja BANK, maka NASABAH -----
berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk -----
menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada ----
NASABAH pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya. -----

5. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening -----
NASABAH di BANK, maka dengan NASABAH memberi kuasa ---
yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun --
termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang -
ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum-
Perdata untuk mendebet rekening NASABAH dari waktu ke-
waktu guna pembayaran seluruh kewajiban yang timbul --
sehubungan dengan kewajiban sewa. -----

6. Catatan/administrasi BANK merupakan bukti sah dan ----
mengikat terhadap NASABAH mengenai transaksi NASABAH -
dengan BANK, termasuk tetapi tidak terbatas pada ----
jumlah kewajiban sewa, denda dan biaya-biaya lain- --
lain yang mungkin timbul karena fasilitas yang -----
diberikan oleh BANK kepada NASABAH dan wajib dibayar -
oleh NASABAH kepada BANK, demikian tanpa mengurangi --
hak NASABAH untuk setelah membayar seluruh kewajiban -



meminta pembayaran kembali dari BANK atas jumlah yang ternyata kelebihan dibayar (jika ada) oleh NASABAH kepada BANK. Untuk kelebihan pembayaran tersebut NASABAH tidak berhak meminta ganti rugi apapun dari BANK.

7. NASABAH diperkenankan melakukan pembayaran dipercepat atas Harga Sewa kepada Bank untuk seluruhnya bersama sama dengan kewajiban lain yang harus dibayar sehingga tanggal pembayaran lebih cepat/awal dari tanggal pembayaran yang telah ditentukan.

Pasal 8

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa antara lain

a. Biaya Administrasi dan harus dibayar pada saat Akad ditandatangani; dan

b. Biaya-biaya lain yang timbul berkenan dengan pelaksanaan Akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris/PPAT, premi asuransi, dan biaya pengikatan jaminan;

Sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.

2. Dalam hal NASABAH cidera janji sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum untuk menagihnya, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum,

jasa penagihan dan jasa-jasa lainnya sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum. -----

3. Setiap pembayaran/pelunasan berkewajiban sehubungan dengan Akad ini dan/atau akad lain yang terkait dengan Akad ini, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar melalui BANK, setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Segala pajak yang timbul sehubungan dengan Akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh NASABAH, kecuali Pajak Penghasilan BANK.

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

----- DENDA -----

1. Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari jadual yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Akad ini, maka BANK membebankan dan NASABAH setuju membayar denda (ta'zir) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp. 28.799,- (duapuluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh sembilan) untuk setiap hari keterlambatan atas pembayaran kewajiban bagi NASABAH.
2. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh BANK akan diperuntukan sebagai dana sosial.

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



----- BERAKHIRNYA MASA SEWA -----

1. Masa sewa akan berakhir apabila : -----
 - a. Jangka waktu sewa terakhir sebagaimana dimaksud ---
Akad ini, atau -----
 - b. Tidak terjadi kesepakatan atau peninjauan Kembali -
Harga Sewa, atau -----
 - c. Obyek Sewa musnah, atau -----
 - d. NASABAH tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana-
dimaksud Akad ini. -----
2. NASABAH wajib mengembalikan Obyek Sewa yang disewa ---
kepada BANK apabila masa sewa berakhir sebagaimana ---
dimaksud ayat 1 Pasal ini. -----
3. NASABAH berjanji untuk mengembalikan Obyek Sewa kepada
BANK termasuk dan tidak terbatas pada peralatan dan --
perlengkapan tambahan yang telah menjadi bagian Obyek-
Sewa sebagaimana dimaksud Akad ini dalam keadaan baik,
selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender ----
sejak berakhirnya masa sewa. -----
4. NASABAH wajib membayar lunas sisa pembayaran manfaat -
sewa serta kewajiban-kewajiban lainnya yang masih ----
terutang menurut Akad ini, tanpa mengurangi hak BANK -
untuk memperhitungkannya dengan "Simpanan Jaminan". --

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

----- PENGAKUAN UTANG DAN PENYERAHAN AGUNAN -----

1. Berkaitan dengan Akad ini, selama Harga Sewa atas ----
manfaat Obyek Sewa yang telah dinikmati oleh NASABAH -
belum dibayar atau dilunasi oleh NASABAH kepada BANK, -

maka NASABAH dengan ini mengaku secara sah berutang --
kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan utang--
tersebut dari NASABAH sebesar Harga Sewa yang belum --
dibayar oleh NASABAH. -----

2. Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan ---
Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat
pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak -----
berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan
ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani--
pengikatan jaminan, menyerahkan Agunan dan Simpanan --
Jaminan kepada BANK sebagaimana yang dilampirkan pada--
dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak -----
terpisahkan dari Akad ini. -----

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

----- AGUNAN -----

1. Untuk lebih menjamin pembayaran Harga Sewa dengan ---
tertib dan secara sebagaimana mestinya oleh NASABAH --
kepada BANK, maka NASABAH dan/atau Penjamin -----
menjaminkan barang kepada BANK berupa : -----
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : -----
578/Simpang III Sipin, terletak di Propinsi Jambi, -
Kotamadya Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan --
Simpang III Sipin, seluas 581 ² (limaratus delapan--
puluh satu meter persegi), yang diuraikan dengan ---
Gambar Situasi Nomor : 163/1976, tertanggal -----
29 Januari 1976, tercatat atas nama "RAAZHI AZIKAR".
- Demikian berikut dengan segala sesuatu yang melekat-



pada tanah tersebut, yang menurut sifatnya, -----
 peruntukannya atau peraturan hukum yang berlaku ----
 dianggap sebagai benda tetap. -----

- Tanah dan bangunan mana milik/kepunyaan dari -----
 pemilik baru/Nasabah ADE SUSANTI, demikian -----
 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 813/2009. -----
- Yang diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak -----
 Tanggungan senilai Rp: 450.000.000,- (empat ratus ---
 lima puluh juta rupiah), dengan Nomor : 165, keduanya
 dibuat dihadapan saya, selaku Notaris di Kota Jambi-
 tertanggal yang sama dengan akta ini dan akan -----
 ditingkatkan dengan Hak Tanggungan yang dibuat -----
 dihadapan saya, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah --
 (PPAT) di Kota Jambi. -----

Pengikatan barang jaminan sebagai Agunan tersebut akan
 dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan
 ketentuan yang berlaku. -----

2. Apabila menurut pendapat BANK nilai dari Agunan tidak-
 lagi cukup untuk menjamin pembayaran Harga Sewa -----
 NASABAH kepada BANK, maka atas permintaan pertama dari
 BANK, NASABAH wajib menambah agunan lainnya yang ----
 disetujui BANK. -----

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

----- PENGGUNAAN DAN PUNGUTAN -----

NASABAH menjamin dan berjanji serta dengan ini -----
 mengikatkan diri untuk : -----

1. Atas biaya dan beban sendiri mengurus dan mendapatkan-

semua izin, persetujuan serta dokumen yang berkaitan -
dengan penggunaan Obyek Sewa, dan dalam mengoperasikan
/menggunakan Obyek Sewa akan menggunakan/-----
memperkerjakan tenaga ahli yang cakap dan berwenang, -
sesuai dengan petunjuk atau instruksi serta buku -----
pedoman resmi yang dikeluarkan oleh Pemasok Obyek ----
Sewa: -----

2. Menanggung resiko dalam bentuk apapun sehubungan -----
dengan penggunaan Obyek Sewa serta berjanji dengan ini
mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari beban ---
atau kerugian apapun juga yang disebabkan karena -----
kerusakan, gangguan, atau berkurangnya kemanfaatan ---
Obyek Sewa, termasuk dan tidak terbatas yang -----
disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian NASABAH atau-
orang lain. -----
3. Bertanggung jawab dan menanggung pembayaran setiap ---
pajak, retribusi, denda dan pungutan-pungutan lainnya-
atas Obyek Sewa tepat pada waktunya kepada pihak yang-
berwenang. -----

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

----- KEWAJIBAN PEMELIHARAAN -----

NASABAH berjanji, bahwa : -----

1. Atas biayanya sendiri wajib merawat Obyek Sewa -----
sedemikian sehingga selalu dalam keadaan baik dan ----
terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan -
prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari setiap -
pembuat Obyek Sewa atau orang lain yang berwenang, ---



melakukan servis yang diperlukan, di samping -----
menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat --
dalam melakukan perbaikan atas Obyek Sewa. -----

2. Tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau --
pengurangan apapun terhadap Obyek Sewa yang dapat ----
menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau-
kerugian atas nilai ekonomis Obyek Sewa. -----

3. Dalam melakukan perbaikan atas Obyek Sewa atau bagian-
bagiannya, perlengkapan, peralatan dan/atau aksesoris-
yang ditambahkan bebas dari segala tuntutan, beban dan
/atau hak-hak pihak lain, serta menjamin bahwa -----
perlengkapan, peralatan dan/atau aksesoris yang -----
digunakan, sekurang-kurangnya memiliki nilai, kualitas
dan kegunaan yang sama dengan yang digantikannya. ----

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

----- TAMBAHAN PERALATAN DAN PENGAWASAN -----

1. NASABAH setuju, bahwa semua penambahan maupun -----
perubahan terhadap Obyek Sewa, dan setiap perangkat --
maupun peralaatan yang dipasang atau ditambahkan pada-
Obyek Sewa, segera setelah pemasangan atau penambahan-
tersebut memerlukan persetujuan BANK dan penambahan --
maupun perubahan tersebut menjadi bagian dari Obyek --
Sewa dengan seketika dan dengan sendirinya menjadi hak
milik BANK tanpa diperlukan adanya tindakan, -----
perjanjian, pembayaran, ganti rugi, dan/atau imbalan -
dalam bentuk apapun juga. -----

2. Kecuali untuk pemeliharaan, perbaikan atau pemeriksaan

secara berkala atau sewaktu-waktu yang dilakukan -----
dengan izin BANK, pada setiap saat Obyek Sewa harus --
tetap berada di bawah pengawasan dan penguasaan -----
NASABAH. -----

3. NASABAH berjanji untuk memberi izin kepada BANK atau -
wakilnya yang ditunjuk, untuk sewaktu-waktu memasuki -
halaman dan gedung-gedung guna memeriksa, mengambil --
gambar (photo), membuat photo copy atas catatan atau -
keterangan dan/atau mengawasi segala sesuatu yang ---
berkaitan dengan Obyek Sewa tersebut. -----

----- Pasal 16 -----

----- PERISTIWA CIDERA JANJI -----

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 7 Akad ini, BANK --
berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa -
pun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau-
sebahagian jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan -
Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, --
tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat -----
teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu -
hal atau peristiwa tersebut di bawah ini : -----

1. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/-----
pelunasan Harga Sewa tepat pada waktu yang -----
diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau -
jadwal angsuran yang telah diserahkan NASABAH kepada -
BANK. -----
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh -----
masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan Nasabah ----

- kepada BANK sebagaimana dimaksud Pasal 6 Akad ini ----
palsu, tidak sah, atau tidak benar ; -----
3. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta -----
mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, ----
pemabuk, atau dihukum penjara atau kurungan -----
berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan-
tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) karena tindak
pidana yang dilakukannya ; -----
 4. NASABAH tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu -
ketentuan atau lebih ketentuan yang tercantum dalam --
Pasal 18 dan Pasal 19 Akad ini; -----
 5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang-
berlaku pada saat Akad ini ditandatangani atau -----
diberlakukan pada kemudian hari, NASABAH tidak dapat -
atau tidak berhak menjadi NASABAH. -----
 6. NASABAH atau pihak ketiga telah memohon kepailitan ---
terhadap NASABAH; -----
 7. Apabila karena sesuatu sebab, seluruh atau sebahagian -
Akta Pengikatan Jaminan dinyatakan batal atau -----
dibatalakan berdasarkan Putusan Pengadilan/Badan -----
Arbitase atau nilai agunan berkunang sedemikian rupa -
sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas -
seluruh kewajiban, satu dan lain menurut pertimbangan-
dan penetapan BANK; -----
 8. Apabila keadaan keuangan NASABAH/Penjamin tidak -----
cukup untuk melunasi kewajibannya kepada BANK baik ---
karena kesengajaan atau kelalaian NASABAH; -----

9. Harta benda NASABAH/Penjamin, baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau yang tidak diagunkan kepada BANK, diletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atau sita eksekusi (executorial beslag) oleh pihak ketiga.

10. NASABAH/Penjamin masuk dalam Daftar Kredit Macet dan atau Daftar Hitam (blacklist) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait.

11. NASABAH/Penjamin memberikan keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang agunan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada BANK sehubungan kewajiban NASABAH kepada BANK dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.

12. NASABAH/Penjamin meminta penundaan pembayaran (surseance van betaling), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit atau dinyatakan pailit, dilikuidasi, ditaruh dibawah perwalian atau pengampunan, atau karena sebab-sebab apapun juga (apabila NASABAH adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum) tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya.

13. NASABAH, sebelum atau sesudah Akad ini ditandatangani, juga mempunyai utang kepada pihak ketiga dan hal yang

demikian tidak diberitahukan kepada BANK baik sebelum-
fasilitas diberikan atau sebelum utang lain tersebut -
diperoleh. -----

14. NASABAH/Penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat/---
tidak memenuhi suatu ketentuan dalam Akad ini, -----
perjanjian pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain-
sehubungan dengan pemberian fasilitas ini. -----

15. NASABAH/Penjamin meninggal dunia/dibubarkan/bubar ----
(apabila NASABAH adalah suatu badan usaha berbadan ---
hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat ---
tinggalnya/pergi ketempat yang tidak diketahui untuk -
waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, ----
melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan/-----
peristiwa yang menurut pertimbangan BANK dapat -----
membahayakan pemberian fasilitas Ijarah, ditangkap ---
pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara. ----

16. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat BANK --
akan dapat mengakibatkan NASABAH/Penjamin tidak dapat-
memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada BANK. -----

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

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

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana ---
dimaksud dalam Pasal 16 Akad ini; maka dengan -----
mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab
Undang-Undang Hukum Perdata, BANK berhak untuk : -----
Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban BANK yang -
ditentukan dalam Akad ini dan meminta NASABAH untuk -----

membayar sisa Harga Sewa serta mengembalikan atau -----
menyerahkan kembali Obyek Sewa dalam kondisi baik; atau -
1. Menjual harta benda yang dijaminan oleh NASABAH dan/-
atau Penjamin kepada BANK berdasarkan prinsip -----
keadilan, baik dibawah tangan dengan harga yang -----
disetujui NASABAH maupun dimuka umum (secara lelang) -
dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh --
BANK, dan untuk itu NASABAH/Penjamin memberi kuasa ---
dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan ----
pertama-tama dipergunakan untuk membayar seluruh Harga
Sewa yang masih terhutang oleh NASABAH kepada BANK dan
jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan --
kepada NASABAH dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta
benda yang dijaminan kepada BANK, dan sebaliknya, ---
apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk ---
melunasi seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK, maka -
kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban NASABAH --
kepada BANK dan wajib dibayar NASABAH dengan seketika-
dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK. -----

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

----- PERNYATAAN DAN JAMINAN NASABAH -----

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui dan menjamin -----
dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, -
bahwa : -----

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk -----
menandatangani Akad ini dan semua surat dokumen yang -
menjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk -----

- menjalankan usaha tersebut dalam Akad ini. -----
2. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, NASABAH -----
menjamin, bahwa segala surat dan dokumen serta akta --
yang NASABAH tandatangani dan/atau gunakan berkaitan ~
dengan Akad ini adalah benar, keberadaannya sah, -----
tindakan NASABAH tidak melanggar atau bertentangan ---
dengan Anggaran Dasar perusahaan NASABAH. -----
 3. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, NASABAH -----
menyatakan, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini -
para anggota Direksi dan anggota Komisaris hal-hal ---
yang dilakukan NASABAH berkaitan dengan Akad ini. ----
 4. Selama berlangsungnya masa Akad ini, NASABAH akan ----
menjaga semua perizinan, lisensi, persetujuan dan ----
sertifikat yang wajib dimiliki untuk melaksanakan ----
usahanya. -----
 5. Diadakannya Akad ini dan/atau Akad tambahan dari -----
Akad ini tidak akan bertentangan dengan suatu Akad ---
yang telah ada atau yang akan diadakan oleh NASABAH --
dengan pihak ketiga lainnya. -----
 6. Dalam hal dicukupinya Agunan untuk melunasi utang ----
NASABAH kepada BANK, NASABAH berjanji dan dengan ini -
mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu selama ----
utangnya belum lunas akan menyerahkan kepada BANK, ---
jaminan-jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK.
 7. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan -----
perundang-undangan yang berlaku, NASABAH berjanji dan-
dengan ini mengikatkan diri mendahulukan untuk -----

melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK --
dan lainnya. -----
dalam hal yang berkaitan dengan ayat 1, 2, dan ---
Pasal ini, NASABAH berjanji dan dengan ini ----
menyatakan diri untuk membebaskan BANK dari segala --
tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak manapun -
dan/atau atas alasan apa pun. -----

Pasal 19

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa -
selama masa berlangsungnya Akad ini, kecuali setelah ----
mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, NASABAH tidak
akan melakukan salah satu, sebahagian atau seluruh -----
perbuatan-perbuatan sebagai berikut. -----

1. NASABAH menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau ----
menyerahkan Obyek Sewa kepada pihak lain. -----
2. Membuat utang kepada pihak ketiga; -----
3. Memindahkan kedudukan/lokasi barang agunan dari -----
kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya ---
berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau ----
barang agunan yang bersangkutan kepada pihak lain; ---
4. Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk ----
menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas-
atas sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH. ---
5. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, melakukan ---
akuisisi, merger, rekruturisasi dan/atau -----
konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau-

orang lain;

6. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, menjual, baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan atau sisa utang NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan-usaha NASABAH.

7. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan /atau Direksi perusahaan NASABAH;

8. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH.

Pasal 20

RISIKO

Terhitung sejak tanggal penyerahan Obyek Sewa menurut Akad ini, NASABAH berjanji untuk:

1. Menanggung biaya pemeliharaan Obyek Sewa yang sifatnya ringan dan tidak menghalangi kemanfaatan Obyek Sewa; atau

2. Menanggung kerusakan Obyek Sewa yang disebabkan dari penggunaan yang diperbolehkan atau karena kelalaian NASABAH dalam menjaganya.

Pasal 21

ASURANSI

1. Selama kewajiban NASABAH sebagaimana dimaksud dalam Akad ini belum dipenuhi, maka Agunan yang dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh dan atas beban-

NASABAH kepada Perusahaan Asuransi berdasarkan prinsip syariah yang ditunjuk dan atau disetujui oleh BANK --- terhadap resiko kerugian yang macam, nilai dan jangka-waktunya ditentukan oleh BANK. -----

2. Dalam perjanjian asuransi (Polis) wajib dicantumkan -- klausula yang menyatakan bahwa bilamana terjadi ----- pembayaran ganti rugi dari perusahaan asuransi, maka - BANK berhak memperhitungkan hasil pembayaran klaim --- tersebut dengan seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK- (Banker's Clause). -----
3. Premi asuransi atas Agunan wajib dibayar lunas atau -- dicadangkan oleh NASABAH dibawah penguasaan BANK ----- sebelum dilakukan penarikan pembiayaan atau ----- perpanjangan jangka waktu pembiayaan. -----
4. Dalam hal penutupan asuransi dilakukan oleh BANK, ---- dengan ini NASABAH memberikan kuasa kepada BANK untuk- mengasuransikan barang-barang yang menjadi Obyek Sewa- dan jaminan-jaminan lainnya (bila ada) serta melakukan tindakan sehubungan dengan barang-barang tersebut, --- dengan ketentuan bahwa biaya yang timbul dari ----- penutupan asuransi sepenuhnya menjadi beban NASABAH. -
5. Bila terjadi kerugian atas Agunan yang dipertanggung - jawabkan dalam Polis tersebut diatas, maka dengan ini- NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk mengajukan --- klaim serta menerima hasil klaim tersebut dari ----- perusahaan asuransi untuk kemudian mempergunakan hasil klaim tersebut bagi pelunasan kewajiban/hutang NASABAH

Force Majeure ditetapkan. -----

3. Keterlambatan atau kelalaian Para Pihak untuk -----
memberitahukan adanya Force Majeure tersebut -----
mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut -----
sebagai Force Majeure oleh Pihak lain. -----
4. Segala dan tiap-tiap permasalahan yang timbul akibat -----
adanya Force Majeure akan diselesaikan oleh NASABAH --
dan BANK secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut --
tanpa mengurangi hak-hak BANK sebagaimana diatur dalam
Akad ini. -----

----- Pasal 23 -----

----- PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN -----

Nasabah berdasarkan Akad ini memberikan izin kepada BANK-
atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan -----
pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang ----
agunan, memeriksa pembukuan dan catatan NASABAH pada ----
setiap selama berlangsungnya Akad ini dan segala sesuatu-
yang berhubungan dengan fasilitas Ijarah yang diterima ---
NASABAH dari BANK secara langsung atau tidak langsung, --
dan atau melakukan tindakan-tindakan lain termasuk tetapi
tidak terbatas pada mengambil gambar (foto), membuat ----
fotocopy dan/atau catatan-catatan yang dianggap perlu, --
untuk mengamankan kepentingan BANK. -----

----- Pasal 24 -----

----- HUKUM YANG BERLAKU -----

Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang- --
undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah-

yang berlaku bagi BANK termasuk tetapi tidak terbatas ---
pada Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah ---
Nasional Majelis Ulama Indonesia. -----

----- Pasal 25. -----

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

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat --
atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam --
Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam --
pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk -----
menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat. ----
2. Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana -----
dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka Para --
Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta -----
mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk -----
menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase yang berlaku --
di dalam Badan Arbitrase tersebut atau Pengadilan ----
Agama *). -----
3. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri --
satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal -
opinion) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh -----
BASYARNAS tersebut sebagai keputusan tingkat pertama -
dan terakhir. -----
4. Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta ---
yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur -----
Arbitrase BASYARNAS, Para Pihak bersepakat memilih ---
tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang ---
BANK berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter-

atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh ketua BASYARNAS.

5. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, ---
sesuai dengan ketentuan Pasal 59 Undang-undang Nomor -
30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif -----
Penyelesaian Sengketa, Para Pihak sepakat bahwa Para -
Pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan ---
BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di --
wilayah hukum Republik Indonesia: -----

----- Pasal 26 -----

----- SURAT MENYURAT -----

1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan-
yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada ---
pihak lain dalam Akad ini mengenai atau sehubungan ---
dengan Akad ini; dilakukan dengan pos " tercatat " ---
atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) dengan ----
sarana komunikasi lain ke alamat-alamat yang tersebut-
di bawah ini. -----

BANK : -----

Nama : PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk. -----

Alamat : Jalan Sultan Agung nomor : 14-15 -----

Kota Jambi -----

Telp/Fax : -----

NASABAH : -----

Nama : -----

Alamat : -----

Telp/Fax : -----

2. Surat-menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan -----
dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman -
pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda -----
tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK ---
atau NASABAH. -----

3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat -----
tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat --
pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut ----
harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain-
dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja-
sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. ---
Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, --
maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan -
berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan -----
sebagaimana mestinya dengan kirimnya surat atau -----
pemberitahuan itu dengan pos " tercatat " atau melalui
perusahaan ekspedisi (kurir) atau dengan sarana -----
komunikasi lain yang ditujukan ke alamat tersebut di -
atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat ----
pada masing-masing pihak. -----

----- Pasal 27 -----

----- KETENTUAN PENUTUP -----

1. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH-
mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain yang -----
sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat-
atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut-

atau

5. Me
ahuan
giriman

1. dokumen yang menjadi lampiran ---
oleh karena itu NASABAH memahami --
ng akan menjadi akibat hukum ----
datangani Akad ini. -----
1. Pihak yang sah, para pengganti-
menerima hak dari masing-masing-

- ... memuat, dan karenanya menggantikan semua ----
pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh ---
Para Pihak sebelum ditandatangani Akad ini, baik --
tertulis maupun lisan, mengenai hal yang sama. -----
4. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan ----
dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka
tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal ---
atau tidak berlaku seluruhnya. -----
5. 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. -----
6. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup
diatur dalam Akad ini, maka BANK dan NASABAH akan ----
mengaturinya bersama secara musyawarah untuk mufakat --
dalam suatu Akad tambahan (Addendum) yang -----
ditandatangani oleh Para Pihak. -----
7. Tiap Akad tambahan (Addendum) dari Akad ini merupakan
satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini. --

DEMIKIANLAH AKTA INI -----

Diperbuat sebagai minuta dan diresmikan di Jambi, pada --
hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut dalam Kepala akta
ini dengan dihadiri oleh : -----

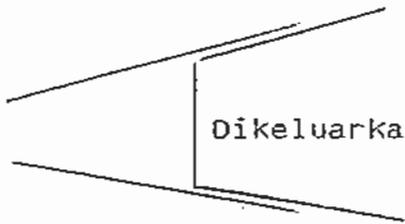
1. Tuan AGUS SALIM, Lahir di Kota Nopan, Tanggal 09 April
1972, bertempat tinggal di perumnas Aur Duri Blok C --
No.258, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 000, Kelurahan
Penyengat Rendah, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, -
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: -----
455/1010/01/50/2005. -----

2. Nyonya ITA MARLINA, Lahir di Palembang, Tanggal 11 ---
Februari 1976, bertempat tinggal di Jambi, Rukun ----
Tetangga 016, Rukun Warga 000, Kelurahan Tanjung Sari,
Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, Pemegang -----
Kartu Tanda Penduduk Nomor : 05.5004.510276.0001. ----

Keduanya karyawan Kantor Notaris sebagai saksi-saksi. ---
Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris ----
kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ----
ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya,
Notaris. -----

Dibuat dengan coretan duabelas perkataan, gantian -----
delapan perkataan dan tambahan sepuluh perkataan. -----

Minuta akta ini telah ditandatangani sebagaimana --
mestinya. -----



Dikeluarkan sebagai SALINAN. -----

NOTARIS DI KOTA JAMBI

