



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN TERHADAP PENGALIHAN PORSI KEPEMILIKAN DAN
HAK SEWA DARI NASABAH KEPADA PIHAK KETIGA DALAM
PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR iB) YANG
MENGUNAKAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH*
(STUDI KASUS: BANK MUAMALAT INDONESIA)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum

**RAISSA ALMIRA PRADIPTA
0706278576**

**Program Kekhususan I
(Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota)**

**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM S1 REGULER
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Raissa Almira Pradipta

NPM : 0706278576

Program Studi : Sarjana Hukum Program Reguler

Judul Skripsi : Tinjauan Terhadap Pengalihan Porsi Kepemilikan dan Hak Sewa Dari Nasabah Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) yang Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (Studi Kasus : Bank Mumalat Indonesia)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, pada Program Studi Sarjana Hukum Reguler, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

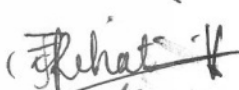
Pembimbing : Dr. Gemala Dewi, SH. LL.M.

()

Penguji : Karnaen A. Perwataatmadja S.E., MPA

()

Penguji : Farida Prihatini S.H., M.H., C.N.

()

Penguji : Dr. Yeni Salma Barlinti S.H., M.H.

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Juli 2011

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Raissa Almira Pradipta

NPM : 0706278576

Tanda Tangan :



Tanggal : 30 Juni 2011

Kata Pengantar

Puji syukur saya panjatkan kepada ALLAH SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum dengan program kekhususan Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- 1) Bapak Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Prof. Safri Nugraha, SH., LL.M., PhD dan Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu Dr. Siti Hayati Hoesin S.H., M.H., C.N.
- 2) Kedua orangtua saya Sigit Witjaksono dan Detty Achdiaty, serta kakak (Ridzky Arya Pradana) dan adik saya (Rafiqi Ramadhan). Juga tidak lupa kepada kakek (Achmad Ali) dan nenek (Lilik Susiati) saya yang sudah membantu dengan banyak doa, dan seluruh anggota keluarga H. Nawi yang lainnya;
- 3) Ibu Dr. Gemala Dewi, S.H.LL.M selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 4) Bapak Karnaen A. Perwataatmadja S.E., MPA, Ibu Farida Prihatini S.H., M.H., C.N. dan Ibu Dr. Yeni Salma Barlinti S.H., M.H. sebagai dewan penguji dalam sidang skripsi saya ini.
- 5) Bapak Ade Kostia Digdaha, S.Pd.I, *Operational and Support Manager First Islamic Investment Bank, Ltd.*, yang telah banyak membantu dan direpoti oleh saya dalam mencari bahan-bahan yang saya perlukan untuk skripsi ini

- 6) Bapak M.Gunawan Yasni, S.E.Ak, M.M., CIFA, FIIS sebagai narasumber perwakilan dari Dewan Syari'ah Nasional yang telah membantu saya dalam pembuatan skripsi ini;
- 7) Ibu Yusni Hanik S.H., *Legal Officer* Bank Muamalat Indonesia Cabang Fatmawati selaku narasumber dalam skripsi ini;
- 8) Ibu Natalina S.H. M.H., yang telah menjadi Pembimbing Akademis dari awal sampai Saya lulus dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Terimakasih bu, atas notes-notes penyemangat di setiap kartu ujian selama 8 semester ini;
- 9) Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah mengajarkan saya sampai 8 semester ini, terimakasih bapak dan ibu atas ilmu yang telah diberikan kepada kami semua.
- 10) Teman-teman mizano justitio dan dan teman-teman 2007 lainnya.
- 11) Rizki Hendarmin, pacar, sahabat, teman dekat, teman gosip, teman curhat, teman masak, teman belanja, teman segala teman. Terimakasih ya, sudah banyak membantu dalam proses pembuatan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap ALLAH SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, Juni 2011

Penulis

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

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

Nama : Raissa Almira Pradipta
NPM : 0706278576
Program Studi : Sarjana Hukum Reguler
Fakultas : Fakultas Hukum Universitas Indonesia
Jenis karya : Skripsi

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

Tinjauan Terhadap Pengalihan Porsi Kepemilikan dan Hak Sewa Dari Nasabah Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) yang Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (Studi Kasus : Bank Muamalat Indonesia)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media / 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 : 30 Juni 2011

Yang menyatakan



(Raissa Almira Pradipta)

ABSTRAK

Nama : Raissa Almira Pradipta
Program Studi : Sarjana Hukum Reguler
Judul : Tinjauan Terhadap Pengalihan Porsi Kepemilikan dan Hak Sewa Dari Nasabah Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) yang Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (Studi Kasus : Bank Muamalat Indonesia)

Skripsi ini membahas mengenai mekanisme pengalihan porsi kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah dan mekanisme pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga. Lebih lanjut lagi di dalam skripsi ini membahas mengenai kesesuaian antara perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia dengan Fatwa DSN No : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan menggunakan akad MMQ sedang marak digunakan oleh masyarakat luas, dikarenakan banyak keuntungan yang di dapat dari Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan menggunakan akad MMQ di bandingkan menggunakan akad pembiayaan lainnya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis-normatif. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan yang dilengkapi dengan wawancara. Pada prinsipnya baik mekanisme maupun ketentuan yang terdapat dalam perjanjian pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia, telah sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN No : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Untuk pengaturan pengalihan kepada pihak ketiga, nasabah diperbolehkan untuk melakukan pengalihan porsi kepemilikan maupun hak sewa kepada pihak ketiga asalkan telah mendapatkan izin tertulis dari pihak bank. Hal ini merupakan konsekuensi dari adanya hubungan kemitraan antara nasabah dan bank, sehingga segala tindakan nasabah yang berkaitan dengan aset bersama tersebut harus melalui persetujuan dari bank terlebih dahulu.

Kata kunci:

MMQ, pengalihan porsi, pengalihan hak sewa

ABSTRACT

Name : Raissa Almira Pradipta
Study Program : Law
Title : Analysis of The Transfer of Ownership Portion And Lease Rights of Customer To Third Party In The Home Financing Agreement (PPR iB) Using *Musyarakah Mutanaqishah* Contract (Case Study in Bank Muamalat Indonesia)

Home financing using MMQ agreement widely use among the public, as it offers many advantages compared with other financing agreements. The focus of this study are about mechanism of transfer of ownership portion of the customer to a third party and the mechanism of the transfer of lease right of customer to a third party. Further more in this study discussed about the compatibility between home financing agreement using MMQ contract in Bank Muamalat Indonesia with Fatwa DSN No : 73/DSN-MUI/XI/2008 on *Musyarakah Mutanaqishah*. This study using a *yuridis-normatif* metode. The data used for this study are collected through documents and interviews. There has been a compability between the home financing agreement using MMQ contract in Bank Muamalat Indonesia with Fatwa DSN No : 73/DSN-MUI/XI/2008 on *Musyarakah Mutanaqishah*. The customer is allowed to perform the transfer of ownership or leasehold portions to third parties as long as they got permission from bank, as a partner in this MMQ agreement. This is a consequence of the relationship between bank and customer as a partner, so that any costumer action that related to the asset, should be through bank approval.

Key Words :
MMQ, transfer of ownership portion, transfer of leasehold portion

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR DAN TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Kerangka Konseptual.....	7
1.5. Metode Penelitian	9
1.6. Sistematika Penulisan.....	10
BAB 2. PRINSIP MMQ DALAM AKAD SYARIAH	13
2.1. Akad Menurut Prinsip Islam	13
2.1.1. Pengertian Perikatan (Akad)	13
2.1.2. Jenis-Jenis Akad	14
2.1.3. Rukun dan Syarat Perikatan Islam	19
2.1.4. Berakhirnya Akad	27
2.2. Konsep Akad MMQ	28
2.2.1. Tinjauan Umum Tentang <i>Musyarakah</i>.....	28
2.2.1.1. Pengertian <i>Musyarakah</i>	28
2.2.1.2 Rukun dan Syarat <i>Musyarakah</i>	30
2.2.1.3. Jenis-Jenis Akad <i>Musyarakah</i>	32
2.2.1.4. Berakhirnya Akad <i>Musyarakah</i>	33

2.2.1.5. Aplikasi dalam Perbankan	34
2.2.2. Tinjauan Umum Tentang MMQ	34
2.2.2.1. MMQ Dalam Perbankan	34
2.2.2.2. Ketentuan Pokok Dalam MMQ	36
2.2.2.3. Dasar Hukum MMQ	37
2.2.2.4. Ketentuan MMQ Dalam Hukum Positif	41
2.2.2.5. Berakhirnya Akad Pembiayaan MMQ	49
2.3. Tinjauan Umum Tentang Ijarah	50
2.3.1. Pengertian <i>Ijarah</i>	50
2.3.2. Rukun Dan Syarat <i>Ijarah</i>	52
2.3.3. Jenis-Jenis <i>Ijarah</i>	53
2.3.4. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	54
2.3.4.1. Al-Qur'an dan Hadist	54
2.3.4.2. Fatwa DSN-MUI	55
2.3.4.3. PBI No : 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah	57
2.3.5. Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i>	58
BAB 3. PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR iB) DENGAN SKIM MMQ DI BANK MUAMALAT INDONESIA.....	59
3.1. Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB)	59
3.1.1 Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB)	59
3.1.2. Berakhirnya Akad	59
3.1.3. Perbedaan Antara KPR Konvensional dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB)	60
3.1.4. Ilustrasi Pembiayaan	62
3.1.4.1. Akad <i>Bai' Bithaman Ajil</i> (BBA)	63
3.1.4.2. Akad <i>Ijarah Muntahia Bittamlik</i> (IMBT)	65
3.1.4.3. Akad <i>Bai' Al-Istisna'</i>	68
3.1.4.4. Akad MMQ	70

3.2. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) Dengan Akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia	72
3.2.1. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) Bank Muamalat Indonesia yang Menggunakan Akad MMQ	76
3.2.2. Ketentuan Dalam Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan Akad MMQ di Bank Muamalat	83
3.3. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Pada Akad MMQ.....	102
3.3.1. Pengertian Wanprestasi	102
3.3.2. Macam-Macam Wanprestasi	103
3.3.3. Akibat Wanprestasi	104
3.3.4. Penyelesaian Wanprestasi Akad MMQ	104
BAB 4. ANALISIS PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR iB) DI BANK MUAMALAT INDONESIA	106
4.1 Kesesuaian Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) Dengan Akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia Dengan Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	106
4.1.1. Analisis Dari Sisi Mekanisme Pembiayaan	106
4.1.2. Analisis Dari Sisi Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Skim MMQ	111
4.2. Analisis Terhadap Mekanisme Pelaksanaan Dan Akibat Hukum Dari Adanya Pengalihan Hak Sewa Kepada Pihak Ketiga	128
4.2.1. Peristiwa Pengalihan Hak Sewa Kepada Pihak Ketiga	128
4.2.2. Akibat Hukum Pengalihan Sewa Kepada Pihak Ketiga	132
4.2.3. Mekanisme Pengalihan Sewa	133
4.3. Analisis Terhadap Mekanisme Pelaksanaan Pengalihan Porsi Kepemilikan Kepada Pihak Ketiga	134
4.3.1. Peristiwa Pengalihan Porsi Kepemilikan Kepada Pihak Ketiga.....	134
4.3.2. Akibat Hukum Pengalihan Porsi Kepemilikan Kepada Pihak Ketiga.....	138
4.3.3. Mekanisme Pengalihan Porsi Kepemilikan Kepada Pihak Ketiga	139

BAB 5. PENUTUP	141
5.1. Kesimpulan	141
5.2. Saran	143
DAFTAR REFERENSI	145



DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

GAMBAR SKEMA PEMBIAYAAN RUMAH DENGAN AKAD AL BAI' BITHAMAN AJIL	64
GAMBAR SKEMA PEMBIAYAAN RUMAH DENGAN AKAD IJARAH MUNTAHIA BITTAMLIK.....	67
GAMBAR SKEMA PEMBIAYAAN RUMAH DENGAN AKAD BAI' AL ISTISHNA'	69
GAMBAR SKEMA PEMBIAYAAN RUMAH DENGAN AKAD MMQ	71
TABEL ANGSURAN PEMBIAYAAN	80

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 CONTOH DRAFT RANCANGAN AKAD PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH SYIRKATUL MILK

LAMPIRAN 2 CONTOH DRAFT RANCANGAN AKAD IJARAH

LAMPIRAN 3 FATWA DSN NO : 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

LAMPIRAN 4 FATWA DSN NO : 08/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG
PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

LAMPIRAN 5 FATWA DSN NO : 09/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG
PEMBIAYAAN IJARAH

LAMPIRAN 6 FATWA DSN NO : 56/DSN-MUI/V/2007 TENTANG
KETENTUAN REVIEW UJRAH PADA LEMBAGA
KEUANGAN SYARIAH

LAMPIRAN 7 PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR: 7/46/PBI/2005
TENTANG AKAD PENGHIMPUNAN DAN PENYALURAN
DANA BAGI BANK YANG MELAKSANAKAN KEGIATAN
USAHA BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Fenomena pesatnya perkembangan Bank Syariah di Indonesia sudah dimulai sejak dikeluarkannya UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. UU No. 10 tahun 1998, memperbolehkan terjadinya *dual banking system* yang memungkinkan bagi satu bank untuk beroperasi dengan menggunakan dua sistem sekaligus, yaitu menggunakan sistem konvensional maupun menggunakan prinsip syariah. Dengan adanya kebolehan tersebut mulai banyak Bank Konvensional yang mengkonversi diri menjadi Bank Syariah, ataupun membuka unit syariah dengan tujuan untuk menangkap peluang bisnis baru. Masyarakat Indonesia sudah lelah dengan tingginya nilai suku bunga yang diberlakukan di Bank Konvensional, sehingga tidak sedikit masyarakat Indonesia yang memilih pindah untuk menabung ataupun menggunakan produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah.¹ Selain itu faktor lainnya adalah banyak masyarakat Indonesia yang mulai sadar untuk melakukan setiap kegiatan muamalahnya didasarkan atas syariat Islam.

Bank Syariah mempunyai fungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu menampung dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*), tetapi berdasarkan prinsip syariah, yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian

¹ Malia Rochma, “ Perbankan Syariah : Peluang dan Strategi Pengembangan ”, (<http://ucupneptune.blogspot.com/2007/11/perbankan-syariah-peluang-dan-strategi.html>, diunduh pada tanggal 1 Mei 2011).

(*profit and loss sharing principle* atau *PLS principle*).² Jasa-jasa pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank Syariah bukan saja pembiayaan dalam bentuk sebagaimana yang dikenal di dunia perbankan konvensional dengan kredit, tetapi juga memberikan jasa-jasa pembiayaan yang biasanya diberikan oleh lembaga *Multi Finance Company*, seperti *leasing*, *hire purchase*, pembelian barang oleh nasabah bank kepada Bank Syariah yang bersangkutan dengan angsuran, pembelian barang-barang oleh Bank Syariah kepada perusahaan manufaktur dengan pembayaran dimuka, penyertaan modal (*equity participation* atau *venture capital*), dan sebagainya.³

Salah satu instrumen pembiayaan yang ada pada perbankan syariah adalah *musyarakah* atau penyertaan modal (*equity participation*). Istilah lain dari *musyarakah* adalah *sharikah* atau *syirkah* atau kemitraan.⁴ *Musyarakah* diterjemahkan kedalam bahasa Inggris dengan *partnership*.⁵ Lembaga-lembaga keuangan Islam menerjemahkannya dengan *participation financing*.⁶ Jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti kemitraan atau persekutuan atau perkongsian. Dalam *musyarakah*, dua atau lebih mitra menyumbang untuk memberikan modal guna pembiayaan suatu investasi. Dalam hal ini, bank yang memberikan fasilitas *musyarakah* kepada nasabahnya, berpartisipasi dalam suatu proyek yang baru atau dalam suatu perusahaan yang telah berdiri dengan cara membeli saham (*equity shares*) dari perusahaan tersebut.⁷

Pada saat ini, pembiayaan dengan *musyarakah* dalam prakteknya telah mengalami perkembangan salah satunya adalah *Musyarakah Mutanaqisah* atau

² Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm. 4.

³ *Ibid.*

⁴ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2009), hlm. 134.

⁵ Zulkarnain Sitompul, *Problematika Perbankan*, (Bandung : Book Terrace & Library, 2006), hlm. 33.

⁶ Sjahdeini, *Op.cit.*

⁷ *Ibid.*

decreasing participation, yang selanjutnya dalam skripsi ini akan disingkat menjadi MMQ. MMQ merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih.⁸ *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.⁹

MMQ (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan terjadinya pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Implementasi MMQ dalam operasional perbankan syariah adalah berupa kerjasama antara Bank Syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda) yang aset barang tersebut menjadi milik bersama.¹⁰

Seperti yang telah dilakukan oleh beberapa bank, baik di dalam negeri maupun di luar negeri antara lain Kuwait *Finance House* Malaysia, merupakan Bank Syariah pertama di Malaysia yang memperkenalkan *MMQ Home* dan *Property Financing*.¹¹ Produk ini ditawarkan kepada nasabah yang ingin memiliki rumah, unit apartemen atau *property* lainnya di Malaysia.¹² Pembiayaan tersebut merupakan bentuk kerjasama kemitraan antara bank dan nasabah yang bersama-

⁸ M. Nadrattuzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqishah", (Makalah yang diunduh melalui www.ekonomisyariah.org/.../Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf, diunduh Pada Tanggal 28 Februari 2011), hlm. 1.

⁹ *Ibid*, hlm. 1.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 1.

¹¹ "KFH Malaysia Tebitkan Pembiayaan Properti", (<http://www.infoanda.com/id/link.php?lh=BQUOAI8IBAU> , diunduh Pada Tanggal 14 Mei 2011)

¹² "KFH Malaysia Tebitkan Pembiayaan Properti", (<http://www.infoanda.com/id/link.php?lh=BQUOAI8IBAU> , diunduh Pada Tanggal 14 Mei 2011)

sama membeli rumah atau *property*.¹³ Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya bulanan. Biaya yang disetor tiap bulan itu merupakan penambahan kepemilikan sehingga pada saat jatuh tempo rumah atau *property* yang dibeli sepenuhnya milik nasabah.¹⁴ Pembiayaan seperti ini pun sudah dilakukan oleh Bank Syariah yang ada di Indonesia, yaitu di Bank Muamalat Indonesia¹⁵ dan yang akan datang akan ditawarkan pula oleh Bank Syariah Mandiri¹⁶. Tata cara dan prosesnya pun tidak jauh berbeda dengan tata cara dan proses yang dilakukan oleh Bank Syariah yang terdapat di Malaysia.¹⁷

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) merupakan produk pembiayaan yang sedang populer dikalangan masyarakat Indonesia. Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan sebagai tempat tinggal yang mengakibatkan Pembiayaan Pemilikan Rumah secara prinsip syariah ini menjadi populer. Produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan syariah memiliki beberapa perbedaan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan oleh perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Perbedaan tersebut dapat terlihat dari pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining*

¹³“KFH Malaysia Tebitkan Pembiayaan Properti”,
(<http://www.infoanda.com/id/link.php?lh=BQUOAI8IBAU> , diunduh Pada Tanggal 14 Mei 2011)

¹⁴ “KFH Malaysia Tebitkan Pembiayaan Properti”,
(<http://www.infoanda.com/id/link.php?lh=BQUOAI8IBAU> , diunduh Pada Tanggal 14 Mei 2011)

¹⁵ “BMI Konversi Produk KPR”
(<http://zonaekis.com/bmi-konversi-produk-kpr>, diunduh Pada Tanggal 14 Mei 2011).

¹⁶ “Hanawijaya : MMQ Perlu didukung IT”
(<http://www.pkesinteraktif.com/bisnis/perBankan-syariah/2131-hanawijaya-MMQ-perlu-didukung-it.html>, diunduh Pada Tanggal 7 Mei 2011).

¹⁷Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)”, *La Riba Jurnal Ekonomi Islam* Vol.1, No.1 (Juli 2007), hlm. 115.

position) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.¹⁸

Berdasarkan perbedaan diatas maka dari segi pengistilahan, untuk produk Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan di Bank Syariah, digunakan suatu istilah yang sesuai dengan syariat Islam yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB). Istilah ini dipakai dikarenakan di dalam dunia perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit sebagaimana yang dipakai dalam perbankan konvensional.

Salah satu bentuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan skim MMQ. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan skim MMQ ini sedang ramai digunakan dikalangan masyarakat Indonesia. Hal tersebut dikarenakan dengan menggunakan skim MMQ nasabah lebih mendapatkan keringanan dalam proses kewajiban pembayaran pelunasan rumah oleh karena jangka waktu yang diberikan relatif lebih panjang dibandingkan menggunakan model skim *Murabahah* ataupun *Ijarah*. Berdasarkan pendapat Dr. Ir. M. Nadratuzzaman Hosen adapun keunggulan dari pembiayaan MMQ, adalah sebagai berikut:¹⁹

1. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama, maka antara Bank Syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.

Dengan melihat keunggulan dari skim MMQ diatas, maka sudah sepantasnya untuk dilakukannya penelitian lebih lanjut terhadap perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan skim MMQ tersebut. Penulis

¹⁸*Ibid.*

¹⁹ Hosen, *Op.cit*, hlm. 12.

akan meneliti mengenai permasalahan yang berhubungan dengan skim MMQ, yaitu mengenai mekanisme pengalihan sewa kepada pihak apabila nasabah tidak dapat membayar sewa dan mekanisme pengalihan porsi kepemilikan nasabah kepada pihak ketiga. Kedua masalah tersebut merupakan hal yang mungkin saja terjadi dalam perjanjian pembiayaan model MMQ. Permasalahan mengenai pengalihan ini atau biasa dikenal di istilah Bank Konvensional sebagai operkredit mungkin hal yang sudah sering terjadi di masyarakat luas. Namun hal ini akan menjadi berbeda apabila sudah menyangkut dengan pembiayaan pemilikan rumah yang ada di Bank Syariah dikarenakan pada dasarnya sistem pembiayaan yang digunakannya pun berbeda dengan sistem pembiayaan yang ada pada Bank Konvensional.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Sehubungan dengan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya diatas maka yang akan dijadikan perumusan permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*?
2. Bagaimanakah mekanisme dan akibat hukum dari adanya tindakan pengalihan sewa kepada pihak ketiga?
3. Bagaimanakah mekanisme dan akibat hukum dari adanya tindakan pengalihan porsi kepemilikan nasabah kepada pihak ketiga, sebelum jangka waktu pembiayaan ini berakhir?

1.3. TUJUAN PENULISAN

Penelitian dalam rangka penyusunan penulisan hukum ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai, sehingga penulisan ini akan lebih terarah serta dapat mengenai sasarannya. Adapun tujuan dari penulisan ini adalah :

1. Memahami mengenai kesesuaian antara Pejanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan skim MMQ yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.
2. Memahami mengenai mekanisme dan akibat hukum yang dapat terjadi dengan adanya tindakan pengalihan sewa kepada pihak ketiga.
3. Memahami mengenai mekanisme dan akibat hukum yang dapat terjadi dari adanya pengalihan porsi kepemilikan nasabah kepada pihak ketiga sebelum berakhirnya jangka waktu pembiayaan.

1.4. KERANGKA KONSEPTUAL

Untuk memberikan pemahaman yang serasi, penelitian ini menggunakan definisi operasional sebagai berikut :

1. Akad adalah ikatan atau kesepakatan antara nasabah dengan bank yakni pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan, misalnya akad pembukaan rekening simpanan atau akad pembiayaan.²⁰
2. *Musyarakah* adalah akad antara dua pemilik modal atau lebih untuk menyatukan modalnya pada usaha tertentu, sedangkan pelaksanaannya bisa ditunjuk salah satu dari mereka. Akad ini diterapkan pada usaha/proyek yang sebagiannya dibiayai oleh lembaga keuangan sedangkan selebihnya dibiayai oleh nasabah.²¹
3. *MMQ* adalah akad antara dua pihak atau lebih yang berserikat atau berkongsi terhadap suatu barang dimana salah satu pihak kemudian membeli bagian pihak lainnya secara bertahap. Akad ini diterapkan pada

²⁰ “Istilah Populer Perbankan Syariah”
(<http://www.bi.go.id/web/id/Tentang+BI/Edukasi/PerBankan/perbankan42.htm> ,diunduh tanggal 16 Mei 2011)

²¹“Istilah Populer Perbankan Syariah”
(<http://www.bi.go.id/web/id/Tentang+BI/Edukasi/PerBankan/perbankan42.htm> ,diunduh tanggal 16 Mei 2011)

pembiayaan proyek yang dibiayai oleh lembaga keuangan dengan nasabah atau lembaga keuangan lainnya dimana bagian lembaga keuangan secara bertahap dibeli oleh pihak lainnya dengan cara mencicil. Akad ini juga terjadi pada *mudharabah* yang modal pokoknya dicicil, sedangkan usaha itu berjalan terus dengan modal yang tetap.²²

4. *Ijarah* adalah akad sewa-menyewa barang antara kedua belah pihak, untuk memperoleh manfaat atas barang yang disewa. Akad sewa yang terjadi antara lembaga keuangan (pemilik barang) dengan nasabah (penyewa) dengan angsuran sewa yang sudah termasuk angsuran pokok harga barang sehingga pada akhir masa perjanjian penyewa dapat membeli barang tersebut dengan sisa harga yang kecil atau diberikan saja oleh bank. Karena itu biasanya *Ijarah* ini dinamai dengan *al Ijarah waliqtina'* atau *al Ijarahal Muntahia Bittamlik*.²³
5. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan (misalnya: bank) kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.²⁴ Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh Bank Syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi Bank Syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan Bank Syariah terhadap

²² . “Istilah Populer Perbankan Syariah”
(<http://www.bi.go.id/web/id/Tentang+BI/Edukasi/PerBankan/perBankan42.htm> ,diunduh tanggal 16 Mei 2011)

²³“Istilah Populer Perbankan Syariah”
(<http://www.bi.go.id/web/id/Tentang+BI/Edukasi/PerBankan/perBankan42.htm> ,diunduh tanggal 16 Mei 2011)

²⁴<http://bicaraproperti.com/2010/pengertian-kpr> , diunduh Pada Tanggal 6 April 2011.

barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.²⁵

6. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu antara lain berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.²⁶
7. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanahnya. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.²⁷
8. Hak Sewa adalah seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk kepentingan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.²⁸

1.5. METODE PENELITIAN

Sesuai dengan bidang kajian ilmu hukum, maka digunakan pendekatan secara yuridis normatif yaitu dengan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Untuk mendapatkan data yang lebih sempurna diperlukan juga data primer yang diambil melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait guna mengetahui dan memahami mengenai permasalahan agar lebih jelas. Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan secara tepat sifat kegiatan yang telah dilaksanakan²⁹ dalam hal ini pembiayaan MMQ pada

²⁵Hosen, *Op.cit.*

²⁶ Indonesia, Undang-Undang Perbankan Syariah, UU No.21 Tahun 2008, LN No. 94 Tahun 2008, TLN No.4867, Psl.1 angka 25.

²⁷ Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No.5 tahun 1960 ,LN No. 104 Tahun 1960, TLN No.2043, Psl.20

²⁸ *Ibid*, Psl. 43.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB). Hasil analisis dari data-data yang telah dikumpulkan akan digunakan sebagai penggambaran dan pejabaran secara detail terhadap permasalahan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan akad MMQ ini.

Dari sudut kekuatan mengikatnya, bahan hukum yang dikaji meliputi hal berikut ini :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer mencakup antara lain, Peraturan Perundang-Undangan seperti UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah berikut peraturan pelaksanaannya, KUHPerdota.
2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti bahan-bahan hukum yang berasal dari Hukum Islam seperti kitab tauhid, kitab kumpulan hadist dan kumpulan Fatwa DSN-MUI. Serta hasil-hasil penelitian di bidang ekonomi dan hukum baik dalam bentuk buku, makalah, artikel ilmiah maupun populer di media massa dan situs internet.
3. Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus dan ensiklopedia Islam.

Pada penelitian ini menggunakan pengolahan analisis dan kontruksi data secara kualitatif karena fokus penelitian meneliti fakta yang ada pada saat ini.

1.6.SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memudahkan pembahasan dalam skripsi ini, maka penulisan skripsi dibagi menjadi lima bab sebagai berikut :

Bab 1 adalah bagian pendahuluan yang akan menjelaskan secara garis besar, latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penulisan, kerangka

²⁹ Soerjano Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Cet .4, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2003), hlm.14.

konseptual, metode penelitian yang digunakan, serta uraian mengenai sistematika penulisan skripsi ini.

Bab 2 adalah bagian yang akan menjelaskan mengenai prinsip MMQ dalam akad syariah. Pada bab kedua ini akan dibagi menjadi tiga pokok bahasan yaitu : 2.1 Akad Menurut Prinsip Islam dan 2.2 Konsep Akad MMQ dan 2.3 Tinjauan Umum tentang *Ijarah*. Dimana nantinya dibagian 2.1 akan dibahas lebih lanjut mengenai pengertian, jenis-jenis, rukun dan syarat dan berakhirnya dari sebuah akad menurut prinsip Islam. Sedangkan untuk bagian 2.2 sendiri akan dibagi lagi menjadi dua pokok bahasan yang terdiri dari bagian pertama akan dikhususkan membahas mengenai tinjauan umum tentang *musyarakah*, yang di dalamnya akan mencakup pengertian *musyarakah*, rukun dan syarat, jenis-jenis dari *musyarakah* dan berakhirnya akad *musyarakah*. Untuk dibagian kedua nya, akan dikhususkan untuk membahas mengenai tinjauan umum tentang MMQ, dimana akan menjelaskan mengenai pengertian, ketentuan pokok MMQ, dasar hukum dan ketentuan MMQ yang diatur di dalam hukum positif dan berakhirnya perjanjian MMQ. Sedangkan untuk bagian yang ketiga yaitu 2.3 adalah pembahasan mengenai akad *Ijarah*, yang mencakup dengan pengertian *Ijarah*, rukun dan syarat, jenis-jenis *Ijarah*, dasar hukum dan berakhirnya akad *Ijarah*

Bab 3 adalah penjelasan mengenai perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan skim MMQ di Bank Muamalat Indonesia. Pada bab ini akan dibagi lagi menjadi tiga bagian besar, pada bagian yang pertama akan menjelaskan mengenai Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) secara umum, penjabaran tersebut berisikan pengertian, berakhirnya akad, perbedaan PPR iB dengan KPR yang terdapat di Bank Konvensional dan akan dijelaskan pula mengenai ilustrasi singkat dari beberapa macam pembiayaan pemilikan rumah yang ada dan dipakai secara umumnya di Bank Syariah. Pada bagian kedua akan dijelaskan mengenai Pembiayaan Pemilikan Rumah yang sudah lebih spesifik yang terdapat pada Bank Syariah tertentu, yang pada skripsi ini Bank Syariah yang dijadikan fokus adalah Bank Muamalat Indonesia dan pada bagian ketiganya akan dibahas mengenai tinjauan umum tentang wanprestasi pada akad MMQ.

Bab 4 adalah untuk bagian bab keempat akan menjelaskan tentang analisis skim MMQ pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB), analisis akan dikaitkan dengan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan narasumber sehingga dapat menjawab segala rumusan masalah sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.

Sebagai penutup, dalam bab 5 akan berisikan kesimpulan dari keseluruhan pembahasan serta saran dari penulis.



BAB 2

PRINSIP MMQ

DALAM AKAD SYARIAH

2.1. Akad Menurut Prinsip Islam

2.1.1. Pengertian Perikatan (Akad)

Perjanjian atau persetujuan antar dua atau berbagai pihak dalam Hukum Islam dinamakan dengan transaksi (akad). Akad menurut bahasa berarti ikatan (*al-rabthu*), kaitan (*al-'aqdah*), atau janji (*al-'ahdu*).³⁰ Dikatakan ikatan (*al-rabthu*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.³¹ Perkataan *al-'aqdu* mengacu kepada terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu jika seseorang mengadakan perjanjian kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, terjadilah perikatan. Ketika kedua buah janji berpadu, disebut akad.³² Kata *al-'aqdu* terdapat dalam QS. Al-Maidah (5):1: “*bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya*”.³³ Adapun *al-'ahdu* mengacu pada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau tidak mengerjakan sesuatu; dan tidak ada sangkut-pautnya dengan orang lain.

³⁰ Aiyub Ahmad, *Transaksi Ekonomi Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam*, Cet. 1, (Banda Aceh :Kiswah,2004), hlm. xxix.

³¹ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet. 1, (Jakarta : Raja Grafindo Persada,2002), hlm. 75.

³² Ahmad, *Op.cit*, hlm. xxix.

³³ Gemala Dewi, Wirdyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesi , 2006), hlm. 45.

Perjanjian yang dibuat oleh dua pihak tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak; tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh dua pihak tersebut.³⁴ Istilah ini terdapat dalam QS. Ali Imran (3) : 76, bahwa “(bukan demikian) sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa”.³⁵

Para Ahli Hukum Islam (Jumhur Ulama), memberikan defifnisi akad sebagai : “*Pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya*”.³⁶ Sedangkan menurut H. Aiyub Ahmad, apa yang disebut dalam bahasa Arab ‘*aqd* ialah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Transaksi terjadi antara dua pihak atau lebih dengan sukarela dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik.³⁷

2.1.2. Jenis-Jenis Akad

Layaknya hukum perjanjian menurut KUHPerdota yang terdiri dari berbagai macam klasifikasi, maka dalam hukum Islam pun terkait dengan akad/perjanjian dapat digolongkan menjadi beberapa klasifikasi.

Akad dilihat dari segi hukum taklifi :

- a. Akad wajib. Seperti akad nikah bagi orang yang sudah mampu menikah, memiliki bekal untuk menikah dan khawatir dirinya akan berbuat maksiat kalau tidak segera menikah.
- b. Akad sunah, seperti meminjam uang, memberi sedekah, memberi wakaf dan sejenisnya. Akad inilah dasar dari segala bentuk akad yang disunahkan.

³⁴ Ahmad, *Op.cit*, hlm. xxix.

³⁵ Dewi, Wirdyaningsih dan Barlinti, *Op.cit*, hlm. 45.

³⁶ *Ibid*, hlm. 45.

³⁷ Ahmad, *Op.cit*, hlm. xxix.

- c. Akad mubah. Seperti akad jual beli, penyewaan dan sejenisnya. Akad inilah dasar dari segala bentuk akad pemindahan kepemilikan, baik itu yang bersifat barang atau jasa.
- d. Akad makruh. Seperti menjual anggur kepada orang yang masih diragukan, apakah ia akan membuatnya menjadi minuman keras atau tidak. Akad inilah dasar hukum dari setiap bentuk akad yang diragukan akan bisa menyebabkan kemaksiatan.
- e. Akad haram. Yakni perdagangan riba, menjual barang haram seperti bangkai, daging babi, darah dan sejenisnya.

Dilihat dari segi penerapannya, akad dapat dibagi 3 (tiga), yaitu³⁸:

- a. Akad *munjiz*, yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya transaksi. Pernyataan akad adalah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah akad.
- b. Akad *mu'llaq*, yaitu akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad seperti penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
- c. Akad *mudhaf*, yaitu akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad; pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Pernyataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan

Dilihat dari segi bidang usaha yang dilakukan, maka akad atau transaksi dapat dibagi 5 (lima), yaitu:³⁹

- a. Akad *musyarakah*, yaitu transaksi kerja sama antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha yang halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah

³⁸ Ahmad, *Op.cit*, hlm.xxxi-xxxii.

³⁹ *Ibid*, hlm. xxxi-xxxii.

(jumlah) yang telah disepakati. Dalam operasional perbankan, akad *musyarakah* diartikan sebagai transaksi kerjasama usaha patungan antara nasabah dan bank yang masing-masing pihak memberikan kontribusi dana untuk membiayai suatu jenis usaha halal dan produktif dengan bagi hasil akan dinikmati bersama; demikian juga resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Sistem pembiayaan ini dilakukan bersama antara nasabah dan bank dengan masing-masing menyediakan dana untuk membiayai suatu proyek. Modal yang disetor dapat berupa uang, barang perdagangan (*trading asset*), *property*, *equipment* atau *intangible asset* serta barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan.

- b. Akad *mudharabah*, yaitu transaksi antara pemilik modal dan nasabah selaku pengelola modal untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan. Pendapatan atau keuntungan tersebut dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati pada waktu akad. Dalam transaksi *mudharabah* ini, pihak bank berhak melakukan pengawasan terhadap pekerjaan, tetapi tidak berhak mencampuri urusan pekerjaan nasabah. Pihak bank dibenarkan memberikan sanksi administrasi apabila nasabah mengingkari janji dengan sengaja, misalnya tidak mau membayar kewajiban atau menunda pembayarannya. Adapun hasil usaha dibagi sesuai dengan persetujuan dalam transaksi pada setiap bulan atau waktu yang disepakati. Pihak bank akan menanggung resiko sebatas jumlah penyertaan modalnya, kecuali kerugian akibat kelalaian dan penyimpangan pihak nasabah.
- c. Akad *murabahah*, yaitu transaksi jual beli antara pihak bank dan nasabah. Pihak bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan mejualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Kesepakatan harga jual tersebut ditulis dalam akad. Dalam transaksi ini, penjual harus memberitahukan harga barang yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.
- d. Akad *muzara'ah*, yaitu transaksi kerja sama mengenai pengolahan tanah antara pemilik tanah (lahan) dan penggarap; pemilik lahan memberikan

lahan pertanian kepada si penggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu dari hasil panen. Jika dalam akad itu disepakati bahwa benih berasal dari pemilik lahan disebut dengan *muzara'ah*. Dan jika dalam akad disepakati, benih itu berasal dari penggarap maka disebut dengan *mukhabarah*

- e. Akad *musaqah*, yaitu transaksi antara pemilik tanaman dan penggarap dalam hal penyiraman atau pengairan tanaman. Si penggarap bertanggung jawab atas penyiraman dan pemeliharaan tanaman. Sebagai imbalan, si penggarap berhak atas nisbah tertentu dari hasil panen (sesuai dengan perjanjian).

Dilihat dari segi ada atau tidak adanya kompensasi, fiqih muamalat membagi akad menjadi dua bagian, yaitu:⁴⁰

- a. Akad *tabbaru'* (*gratuitous contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *not for profit transaction* (transaksi nir-laba). Transaksi ini pada hakekatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersial. Akad *tabbaru'* dilakukan dengan tujuan tolong-menolong dalam rangka berbuat kebaikan (*tabbaru'* berasal dari kata *birr* dalam bahasa Arab, yang artinya kebaikan). Dalam akad *tabbaru'* pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad *tabbaru'* adalah dari Allah SWT, bukan dari manusia. Namun demikian, pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada *counter-part*-nya untuk sekedar menutupi biaya (*cover the cost*) yang dikeluarkannya untuk melakukan akad *tabbaru'* tersebut. Tapi ia tidak boleh sedikitpun mengambil laba dari akad *tabbaru'* itu. Contoh akad-akad *tabbaru'* adalah *qard*, *rahn*, *hiwalah*, *wakalah*, *kafalah*, *wadi'ah*, hibah, waqaf, shadaqah, hadiah dan lain-lain. Pada dasarnya akad *tabbaru'* adalah memberikan sesuatu (*giving something*) atau meminjamkan sesuatu (*lending something*). Bila akadnya adalah meminjamkan sesuatu (Obyek pinjaman dapat berupa uang

⁴⁰Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : The International Institute of Islamic Thought (IIIT), 2003), hlm. 66-70.

(*lending \$*) atau jasa kita (*lending yourself*), maka akan timbul 3 (tiga) bentuk umum akad *tabbaru'*, yakni :

1. Meminjamkan Uang (*lending \$*)

Akad meminjamkan uang ini ada beberapa macam lagi jenisnya, setidaknya ada 3 (tiga) jenis, yakni sebagai berikut: Pertama, bila pinjaman ini diberikan tanpa mensyaratkan apapun, selain mengembalikan pinjaman tersebut setelah jangka waktu tertentu maka bentuk meminjamkan uang seperti ini disebut dengan *qard*⁴¹. Kedua, jika dalam meminjamkan uang ini si pemberi pinjaman mensyaratkan suatu jaminan dalam bentuk atau jumlah tertentu, maka bentuk pemberian seperti ini, disebut dengan *rahn*. Ketiga, suatu bentuk pemberian pinjaman uang, dimana tujuannya adalah untuk mengambil alih piutang dari pihak lain. Bentuk pemberian pinjaman uang dengan maksud seperti ini disebut *hiwalah*.

2. Meminjamkan Jasa Kita (*Lending Yourself*)

Akad meminjamkan jasa, terbagi mejadi 3 (tiga) jenis, yakni : Pertama, bila kita meminjamkan diri kita (yakni jasa keahlian/keterampilan, dan sebagainya) saat ini untuk melakukan sesuatu atas nama orang lain, maka hal ini disebut *wakalah*. Kedua, bila akad *wakalah* ini kita rinci tugasnya, yakni bila kita menawarkan jasa kita untuk menjadi wakil seseorang, dengan tugas menyediakan jasa *custody* (penitipan, pemeliharaan), maka bentuk peminjaman jasa seperti ini disebut akad *wadi'ah*. Ketiga, berupa variasi lain dari wakalah, yakni *contingent wakalah* (*wakalah* bersyarat). Dalam hal ini, maka kita bersedia memberikan jasa kita untuk melakukan sesuatu atas nama orang lain, jika terpenuhi kondisinya, atau jika sesuatu terjadi. Misalkan, seorang dosen menyatakan kepada asistennya demikian: “Anda adalah asisten saya. Tugas anda adalah menggantikan saya mengajar bila saya berhalangan”. Dalam kasus ini, yang terjadi adalah wakalah bersyarat.

⁴¹Menurut Adiwarmarman Karim, dimaksud dengan *qard* disini adalah akad untuk meminjamkan uang. *Qard* disini berbeda dengan *qard al-hasan* adalah *shadaqah*.

Asisten hanya bertugas mengajar (yakni melakukan sesuatu atas nama dosen) bila dosen berhalangan (yakni bila terpenuhi kondisinya, jika sesuatu terjadi). Jadi asisten ini tidak otomatis menjadi wakil dosen. *Wakalah* bersyarat ini dalam terminologi fiqih disebut dengan akad *kafalah*.

3. Memberikan Sesuatu (*Giving Something*).

Yang termasuk dalam golongan ini adalah akad-akad sebagai berikut : hibah, *waqaf*, *shadaqah*, hadiah, dan lain-lain. Dalam semua akad-akad tersebut, si pelaku memberikan sesuatu kepada orang lain. Bila penggunaannya untuk kepentingan umum dan agama, maka akadnya dinamakan *waqaf*. Obyek *waqaf* ini tidak boleh diperjual-belikan begitu dinyatakan sebagai aset *waqaf*. Sedangkan hibah dan hadiah adalah pemberian sesuatu secara sukarela kepada orang lain.

- b. Akad *Tijarah / Mu'awadah (compensational contract)*, adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat komersil. Contoh akad *tijarah* adalah akad-akad investasi, jual-beli, sewa-menyewa, dan lain-lain.

2.1.3. Rukun dan Syarat Perikatan Islam

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa rukun adalah “yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan”, sedangkan syarat adalah “ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan”.⁴² Secara definisi, rukun adalah “suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu itu.”⁴³ Definisi syarat adalah “suatu yang tergantung padanya keberadaan

⁴² Dewi, Wirnyaniningsih dan Barlinti, *Op.cit*, hlm.50.

⁴³ *Ibid*, hlm. 50.

hukum *syar'i* dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaanya menyebabkan hukum pun tidak ada.”⁴⁴ Mengenai rukun dan syarat akad beragam pendapat yang dikemukakan oleh para ahli fiqih. Dikalangan mazhab Hanafi, berpendapat bahwa rukun akad hanya *sighat al-'aqd*, yaitu ijab dan kabul. Sedangkan syarat akad adalah *al-'aqidain* (subjek akad) dan *mahallul' aqd* (Obyek akad). Karena *al-'aqidain* dan *mahallul' aqd* bukan merupakan bagian dari *tasharruf akad* (perbuatan hukum). Kedua hal tersebut berada diluar perbuatan akad. Sedangkan kalangan mazhab Syafi'i termasuk Imam Ghazali dan kalangan mazhab Maliki termasuk Sihab al-Karikhi, bahwa *al-'aqidain* dan *mahallul' aqd* termasuk rukun akad karena kedua hal tersebut merupakan salah satu pilar utama dalam tegaknya akad.⁴⁵ Jumhur Ulama berpendapat, bahwa rukun akad adalah *al-'aqidain, mahallul' aqd*, dan *sighat al-'aqd*. Sedangkan Musthafa Az-Zarqa, selain *al-'aqidain, mahallul' aqd*, dan *sighat al-'aqd* juga ditambah dengan *maudhu'ul' aqd* (tujuan akad), dengan menyebut sebagai *muqawimat' aqd* (unsur-unsur penegak akad). Menurut T. M. Hasbi Ash-Shiddiqy, keempat hal tersebut merupakan komponen-komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad.⁴⁶ Komponen-komponen tersebut adalah sebagai berikut :

a. Subjek Perikatan (*Al-'Aqidain*)

Pengertian dari *Al-'Aqidain* adalah para pihak yang melakukan perikatan (akad). Sebagai suatu pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan hukum akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum.⁴⁷ Hakekatnya subyek hukum dibedakan antara : pribadi kodrati (manusia) / *natuurlijk persoon* dan pribadi hukum (badan hukum) / *rechtspersoon*.⁴⁸ Berikut ini akan dijelaskan mengenai kedua subjek hukum tersebut, manusia dan badan hukum dalam kaitannya dengan ketentuan yang ada dalam hukum Islam.

⁴⁴ *Ibid*

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ *Ibid*

⁴⁷ *Ibid*

⁴⁸ Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*, Cet. 6, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 41.

1. Manusia

Manusia sebagai subjek hukum perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan *mukallaf*⁴⁹. Syarat – syarat yang harus dipenuhi sebagai *mukallaf* adalah sebagai berikut :

- a) Baligh. Ukuran baligh seseorang adalah telah bermimpi (*ihtilam*) bagi laki-laki dan telah haid bagi perempuan. Baligh juga dapat dilihat dari usia seseorang, seperti yang tercantum dalam hadist Ibnu Umar yaitu 15 tahun.⁵⁰ Terhadap seseorang yang sudah baligh sudah dapat dibebani hukum taklif atau sudah dapat bertindak hukum karena, menurut imam Muhammad abu zahrah, ia sudah berakal dan memiliki kecakapan hukum secara sempurna (*ahliyyah al-ada' al-kamilah*).⁵¹
- b) Berakal sehat. Seseorang yang melakukan perikatan harus memiliki akal yang sehat. Dengan akal sehatnya, ia akan memahami segala perbuatan hukum yang dilakukan dan akibat hukum terhadap dirinya maupun orang lain.⁵²

Selain dilihat dari tahapan kedewasaan seseorang, dalam suatu akad kondisi psikologi seseorang perlu juga untuk diperhatikan. Hamzah Yacub mengemukakan syarat-syarat subjek akad adalah sebagai berikut :⁵³

- a) *Aqil* (berakal)

Orang yang bertransaksi haruslah berakal sehat, bukan orang gila, terganggu akalnya, ataupun kurang akalnya karena masih dibawah umur, sehingga dapat mempertanggung jawabkan transaksi yang dibuatnya.

⁴⁹*Mukallaf* adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 55.

⁵¹ *Ibid*, hlm 56.

⁵² *Ibid*.

⁵³ *Ibid* hlm. 55.

b) *Tamyiz* (dapat membedakan)

Orang yang bertransaksi haruslah dalam keadaan dapat membedakan yang baik dan yang buruk, sebagai pertanda kesadarannya sewaktu bertransaksi.

c) *Mukhtar* (bebas dari paksaan)

Syarat ini didasarkan oleh ketentuan Q.S An-Nissa (4): 29 dan hadist Nabi SAW yang mengemukakan prinsip *an-taradhin* (rela-sama rela). Hal ini berarti para pihak harus bebas dalam bertransaksi, lepas dari paksaan, dan tekanan.

2. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban, dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.⁵⁴

Para pihak yang membuat akad harus memenuhi dua syarat, yaitu : (a) memiliki tingkat kecakapan hukum yang disebut *tamyiz*, dan (b) adanya berbilang pihak.⁵⁵ Kecakapan hukum disebut *al-ahliyyah* yang berarti kelayakan. Atas dasar itu, kecakapan hukum (*al-ahliyyah*) didefinisikan sebagai kelayakan seseorang untuk menerima hukum dan bertindak hukum, atau sebagai “kelayakan seseorang untuk menerima hak dan kewajiban dan untuk diakui tindakan-tindakannya secara hukum syariah.” Artinya kemampuan seseorang untuk melahirkan akibat hukum atas pernyataan kehendaknya dan bertanggung jawab atas perbuatannya.⁵⁶ Dari pengertian mengenai kecakapan hukum tersebut, dapat dilihat bahwa kecakapan hukum terbagi kepada dua macam, yaitu :

⁵⁴ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cet.8, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm. 23.

⁵⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 108.

⁵⁶ *Ibid*, hlm.109.

- a) Kecakapan menerima hukum (kecakapan hukum pasif), dalam istilah hukum Islam disebut *ahliyyatul-wujub*; dan
- b) Kecakapan bertindak hukum (kecakapan hukum aktif), dalam istilah hukum Islam disebut *ahliyyatul-ada*.⁵⁷

Masing-masing dua kecakapan diatas dibagi lagi menjadi dua macam, yaitu: kecakapan tidak sempurna dan kecakapan yang sempurna. Dengan demikian, secara keseluruhan terdapat empat tingkat kecakapan hukum, yaitu:⁵⁸

- a) Kecakapan menerima hukum tidak sempurna (*ahliyyatul-wujub an-naqishah*), yang dimiliki subjek hukum ketika berada dalam kandungan ibu;
- b) Kecakapan menerima hukum sempurna (*ahliyyatul-wujub kamilah*), yang dimiliki oleh subjek hukum sejak lahir hingga meninggal;
- c) Kecakapan bertindak hukum tidak sempurna (*ahliyyatul-ada' an-naqishah*) yang dimiliki subjek hukum ketika berada dalam usia *tamyiz*;
- d) Kecakapan bertindak hukum sempurna (*ahliyyatul-ada' al kamilah*), yang dimiliki subjek hukum sejak menginjak dewasa hingga meninggal

b. Obyek Perikatan (Mahallul 'Aqd)

Mahallul 'Aqd adalah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad dapat berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah, Maupun benda tidak berwujud, seperti manfaat.⁵⁹ Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* adalah sebagai berikut:⁶⁰

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ Dewi, Wirdyaningsih dan Barlinti, *Op.cit*, hlm. 60.

⁶⁰ *Ibid.*

a) Obyek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan

Perikatan dapat batal apabila obyek perikatan tersebut tidak ada. Alasannya, bahwa sebab hukum dan akibat hukum akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada.

b) Obyek perikatan dibenarkan oleh syariah

Pada dasarnya, benda-benda yang menjadi obyek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Menurut kalangan Hanafiah dalam *tasharruf* akad tidak mensyaratkan adanya kesucian obyek akad. Jika obyek perikatan itu dalam bentuk manfaat yang bertentangan dengan ketentuan syariah, seperti pelacuran, pembunuhan, adalah tidak dapat dibenarkan pula, batal.

c) Obyek perikatan harus jelas dan dikenali

Suatu benda yang menjadi obyek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh *'aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa.

d) Obyek dapat diserahkan

Benda yang menjadi obyek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu, disarankan bahwa obyek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan kepada pihak kedua. Untuk obyek perikatan yang berupa manfaat, pihak pertama harus melaksanakan tindakan (jasa) yang manfaatnya dapat dirasakan oleh pihak kedua, sesuai dengan kesepakatan.

c. Tujuan Akad (*Maudhu'ul 'aqd*)

Maudhu'ul 'aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-qur'an dan Nabi Muhammad SAW dalam hadist.⁶¹ Dapat dikatakan

⁶¹ *Ibid*, hlm. 62.

pula bahwa tujuan akad adalah maksud para pihak yang bila terealisasi timbul akibat hukum pada obyek tersebut. Tujuan akad ini ditandai beberapa karakteristik, yaitu pertama bersifat obyektif, dalam arti berada dalam akad sendiri, tidak berubah dari satu akad kepada akad lain sejenis dan karenanya terlepas dari kehendak para pihak sebab tujuan akad ini (dalam kasus akad bernama), kedua menentukan jenis tindakan hukum, dalam arti tujuan akad ini membedakan satu jenis akad dari jenis lainnya.⁶²

Ahmad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut :⁶³

- a) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan;
- b) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad; dan
- c) Tujuan akad harus dibenarkan syarak.

d. Ijab dan Kabul (*Sighat al-aqd*)

Sighat al-'aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul.⁶⁴ Ijab dan kabul ini mempresentasikan perizinan (ridha, persetujuan, *ar-ridha*, *toestemming*).⁶⁵ Antara perizinan dan ungkapan yang berupa ijab dan kabul kehendaknya tidaklah terpisahkan. Keduanya haruslah dipandang sebagai satu kesatuan, perizinan sebagai substansinya yang bersifat abstrak dan batin yang tersembunyi dalam batin seseorang. Sedangkan ijab dan kabul merupakan wahana penandanya, sehingga dapat disimpulkan bahwa rukun ijab dan kabul ini adalah perizinan yang ditandai dengan diungkapkan melalui ijab dan kabul. Ijab memiliki pengertian sebagai suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Menurut

⁶² Anwar, *Op.cit*, hlm. 220.

⁶³ Dewi, Wirdyaningsih dan Barlinti., *Op.cit*, hlm. 62.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 63.

⁶⁵ Anwar, *Op.cit*, hlm. 122.

ajaran dari mazhab Hanafi yang dijadikan dasar untuk menentukan ijab adalah melihat mana pernyataan yang terlebih dahulu muncul. Sedangkan menurut mazhab Syafi’I dan mazhab Hambali, kedua mazhab tersebut menjelaskan bahwa ijab selalu merupakan pernyataan yang lahir dari pihak pertama (dalam hal ini pihak yang memindahkan hak milik) meskipun nantinya akan muncul pernyataan itu kemudian. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.⁶⁶ Pernyataan kehendak yang menyetujui ijab dan yang dengannya tercipta suatu akad, dapat dikatakan pula sebagai pengertian dari apa yang dimaksud dengan kabul. Menurut pandangan *jumruh* (mayoritas) terdapat kebebasan untuk menerima ataupun menolak ijab tersebut yang biasanya dikenal dengan istilah *khiyar* kabul. Sedangkan mazhab Syafi’I tidak mengakui adanya *khiyar* kabul karena ijab harus segera direspons dengan kabul.⁶⁷

Para ulama fiqih mesyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut :⁶⁸

- a) *Jala’ul ma’na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki;
- b) *Twaquf* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan Kabul; dan
- c) *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan Kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Ijab dan kabul dapat dilakukan dengan cara, sebagai berikut ini :⁶⁹

- a) Lisan. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini sangat jelas bentuk ijab dan kabul yang dilakukan oleh para pihak.

⁶⁶ Dewi, Wirnyaningsih dan Barlinti., *Op.cit*, hlm. 63.

⁶⁷ Anwar, *Op.cit*, hlm. 133.

⁶⁸ Dewi, Wirnyaningsih dan Barlinti, *Op.cit*.

⁶⁹ *Ibid*.

- b) Tulisan. Adakalanya, suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum.
- c) Isyarat. Suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad).
- d) Perbuatan. Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat pula dilakukan dengancara perbuatan saja, tanpa lisan, tertulis maupun isyarat. Hal ini dapat disebut dengan *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya.

2.1.4. Berakhirnya Akad

Berakhirnya suatu akad berarti para pihak telah memenuhi segala perikatan yang timbul dari akad tersebut sehingga akad telah mewujudkan segala tujuan yang hendak dicapai oleh kedua belah pihak. Selain tercapai tujuannya, akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya. *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut:⁷⁰

1. Di-*fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh syara', seperti yang disebutkan dalam akad rusak;
2. Dengan sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat atau majelis;
3. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*;
4. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang;
5. Karena tidak mendapat izin pihak yang berwenang;

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 92.

6. Karena kematian. Akad yang akan berakhir disebabkan oleh karena kematian hanyalah akad yang menyangkut hak-hak pribadi seseorang, bukan hak-hak kebendaan.

2.2. Konsep Akad MMQ

2.2.1. Tinjauan Umum Tentang *Musyarakah*

2.2.1.1. Pengertian *Musyarakah*

Dilarangnya praktik riba dalam bidang muamalat perbankan Islam oleh ketentuan Al-Qur'an dan As-Sunnah, maka di dalam ajaran Islam dikenal metode lain yaitu dengan menggunakan metode *mudharabah* dan *musyarakah*. *Katamusyarakah* bersumber dari akar kata *sy-r-k*, yang dalam Al-Qur'an, disebutkan sebanyak lebih kurang 170 kali, walau tak satupun dari ayat ini yang menggunakan istilah *musyarakah* persis dengan arti kata kemitraaan dalam suatu kongsi bisnis.⁷¹

Salah satu instrumen pembiayaan yang ada pada perbankan syariah adalah *musyarakah* atau penyertaan modal (*equity participation*).⁷² Istilah lain dari *musyarakah* adalah *sharikah* atau *syirkah*.⁷³ Dalam *musyarakah*, dua atau lebih mitra menyumbang untuk memberikan modal guna pembiayaan suatu investasi.⁷⁴ Dalam hal ini, bank yang memberikan fasilitas *musyarakah* kepada nasabahnya, berpartisipasi dalam suatu proyek yang baru atau dalam suatu perusahaan yang telah berdiri dengan cara membeli saham (*equity shares*) dari perusahaan tersebut.⁷⁵

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No : 9/19/PBI/2007 Jo. Peraturan Bank Indonesia No: 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam

⁷¹Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, diterjemahkan Oleh Arif Maftuhin, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 88.

⁷² Sjahdeini, *Op.cit*, hlm.4.

⁷³Nurhayati dan Warsila, *Op.cit*, hlm.134.

⁷⁴ Sjahdeini, *Op.cit*, hlm.4.

⁷⁵ *Ibid*.

Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, *musyarakah* adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.⁷⁶ Selanjutnya berdasarkan penjelasan Pasal 19 huruf C Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan “Akad *Musyarakah*” adalah Akad kerjasama di antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.⁷⁷

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 09/DSN-MUI/2000, Tanggal 15 April 2006 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang dimaksud dengan pembiayaan *musyarakah*, yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁷⁸

Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁷⁹

⁷⁶ A.Wangsawidjadja Z, “Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum),” (makalah disampaikan dalam Workshop Tentang Program Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (PPR Ib) khususnya terkait Musyarakah Mutanaqishah diadakan oleh Fakultas Hukum Universitas Indonesia berkerjasama dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), Jakarta 29 November 2010), hlm. 1.

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 2.

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 1.

⁷⁹ Muhammad Syafi’I Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Tazkia Cendikia, 2005), hlm. 91.

2.2.1.2. Rukun dan Syarat *Musyarakah*

a. Rukun *Musyarakah*

Rukun dari akad *musyarakah* adalah sebagai berikut :⁸⁰

- a) *Sighat* (ucapan); ijab dan kabul (penawaran dan penerimaan).
- b) Pihak yang berkontrak.
- c) Obyek kesepakatan : modal dan kerja.

b. Syarat *Musyarakah*

Syarat-syarat dari akad *musyarakah* adalah sebagai berikut :⁸¹

a) Ucapan

Tidak ada bentuk khusus dari kontrak *musyarakah*. Ia dapat berbentuk pengucapan yang menunjukkan tujuan. Berakad dianggap sah jika diucapkan secara tertulis. Kontrak *musyarakah* dicatat dan disaksikan.

b) Pihak yang berkontrak

Disyaratkan bahwa mitra harus kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.

c) Obyek kontrak (Dana Dalam Kerja)

Obyek kontrak dapat berupa modal maupun kerja. Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang bernilai sama. Beberapa ulama memberi kemungkinan bila modal dapat berwujud aset perdagangan, seperti barang-barang, *property*, perlengkapan dan sebagainya. Bahkan dalam bentuk tidak terlihat, seperti lisensi, hak paten, dan sebagainya. Bila hal ini dilakukan maka seluruh modal tersebut harus dinilai terlebih dahulu secara tunai dan disepakati oleh para pihak. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan *musyarakah* adalah ketentuan dasar. Tidaklah dibenarkan bila salah seorang diantara mereka menyatakan tidak akan ikut serta menangani

⁸⁰Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah, Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkia Insitute, 1999), hlm 190-191.

⁸¹*Ibid.*

pekerjaan dalam kerjasama itu. Tetapi, tidak ada keharusan bagi mereka untuk menanggung beban kerja secara sama. Salah satu pihak boleh menangani pekerjaan lebih banyak dari yang lain, dan dengan demikian berhak menuntut pembagian keuntungan yang lebih besar untuk dirinya.

Selain syarat-syarat diatas, menurut Ikhwan Abidin Basri, MA., *musyarakah* memiliki beberapa syarat umum yang harus dipenuhi, yaitu antara lain: ⁸²

- a. Jenis usaha fisik yang dilakukan dalam *syirkah* ini harus dapat diwakilkan kepada orang lain. Hal ini penting dapat diwakilkan kepada orang lain. Hal ini penting karena dalam kenyataan, sering kali satu *partner* mewakili perusahaan untuk melakukan *dealing* dengan perusahaan lain. Jika syarat ini tidak ada dalam jenis usaha, maka akan sulit menjalankan perusahaan dengan gesit.
- b. Keuntungan yang didapat nanti dari hasil usaha harus diketahui dengan jelas. Masing-masing *partner* harus mengetahui saham keuntungannya seperti 10% atau 20% misalnya.
- c. Keuntungan harus disebar kepada semua mitra.

Juga terdapat beberapa syarat-syarat khusus yang dapat dibagi menjadi : ⁸³

- a. Modal yang disetor harus berupa barang yang dihadirkan. Tidak diperbolehkan modal masih berupa utang atau uang yang tidak dapat dihadirkan ketika akad atau beli. Tidak disyaratkan modal yang disetor oleh para *partner* itu dicampur satu sama lain. Karena *syirkah* ini dapat diwujudkan dengan akad dan bukan dengan modal
- b. Modal harus berupa uang kontan. Tidak diperbolehkan modal dalam bentuk harta yang tidak bergerak atau barang. Karena barang-barang ini tidak dapat dijadikan ukuran sehingga akan menimbulkan persengketaan di kemudian hari karena keuntungan yang dihasilkannya juga menjadi tidak jelas proporsinya dengan modal yang disetor akibat sulitnya dinilai.

⁸² Ikhwan Abidin Basri, "Syirkah/Musyarakah," <http://www.tazkia.co.id/akademis.htm>, diunduh Pada Tanggal 2 Maret 2011.

⁸³ *Ibid.*

2.2.1.3. Jenis-Jenis Akad *Musyarakah*

Musyarakah terbagi atas dua jenis: *musyarakah* kepemilikan dan *musyarakah* akad (kontrak). *Musyarakah* pemilikan tercipta karena adanya warisan, wasiat, dan kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan suatu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam satu aset nyata, dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan asset tersebut.⁸⁴ *Musyarakah* akad tercipta dengan cara kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah*. Mereka pun sepakat untuk berbagi keuntungan dan kerugian.⁸⁵

Musyarakah akad dapat dibagi menjadi :⁸⁶

a. *Syirkah Al 'Inan*

Adalah kontrak di antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua belah pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian seperti yang telah mereka sepakati sebelumnya, dimana porsi masing-masing pihak, baik dana maupun kerja atau bagi hasil, berbeda sesuai dengan kesepakatan mereka.

b. *Syirkah Mufawadha*

Adalah kontrak kerjasama 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 diberikan, kerja, tanggung jawab dan beban hutang dibagi oleh masing-masing pihak.

⁸⁴ Antonio, *Op.cit.*, hlm. 91.

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 92.

c. Syirkah A'maal

Adalah kontrak kerjasama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya dua orang arsitek bekerja sama untuk membangun sebuah rumah. Dalam masyarakat, *musyarakah* jenis ini telah lama dipraktikkan.

d. Syirkah Wujuh

Adalah kontrak kerjasama antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bidangnya. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan, dan menjual kembali barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan tiap mitra. Jenis *musyarakah* ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit berdasarkan jaminan tersebut. Maka kontrak ini disebut sebagai *musyarakah* piutang.

e. Syirkah Al Mudharabah

Syirkah Al Mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.⁸⁷

2.2.1.4. Berakhirnya Akad Musyarakah

Berakhirnya akad *musyarakah* adalah bisa dikarenakan oleh dua faktor. Faktor yang pertama sehingga mengakibatkan berakhirnya akad tersebut adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk menentukan pengaturan mengenai kapan berakhirnya akad tersebut. Faktor yang kedua adalah berakhirnya akad, ketika memang waktu yang telah diperjanjikan di dalam akad tersebut telah habis.

⁸⁷ *Ibid*, hlm. 95.

2.2.1.5. Aplikasi dalam Perbankan⁸⁸

a. Pembiayaan Proyek

Musyarakah biasanya diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek itu selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

b. Modal Ventura

Pada lembaga khusus keuangan khusus yang dibolehkan melakukan investasi dalam kepemilikan perusahaan, *musyarakah* diterapkan dalam skema modal ventura. Penanaman modal dilakukan untuk jangka waktu tertentu dan setelah itu bank melakukan divestasi atau menjual bagian sahamnya, baik secara singkat maupun bertahap.

2.2.2. Tinjauan Umum Tentang MMQ

2.2.2.1 MMQ Dalam Perbankan

MMQ merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqishtanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.⁸⁹

MMQ (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 93.

⁸⁹ Hosen, *Op.cit*, hlm. 1.

pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁹⁰

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, yang dimaksud dengan *MMQ* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁹¹ Berdasarkan pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *MMQ* :⁹²

1. Merupakan produk turunan dari *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.
2. Kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang sedangkan pihak lainnya bertambah hak kepemilikannya.
3. Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara Bank Syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda).⁹³ Bank akan melengkapi kekurangan dana milik nasabah sebagai implementasi percampuran dana.⁹⁴ Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Kemudian barang tersebut disewakan kepada nasabah dengan akad *Ijarah*.⁹⁵ Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, Tanggal 14 November 2008.

⁹² Wangsawidjadja Z, *Op.cit*, hlm. 2.

⁹³ *Ibid.*

⁹⁴ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi PerBankan Syariah*, (Jakarta : Zikrul Hakim, 2004), hlm. 72.

⁹⁵ *Ibid.*

Bank Syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi Bank Syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah yang berasal dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Pada saat angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan Bank Syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.⁹⁶

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada Bank Syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan Bank Syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan Bank Syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi Bank Syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bagi Bank Syariah.⁹⁷

2.2.2.2. Ketentuan Pokok Dalam MMQ

Di dalam akad MMQ terdapat dua unsur yang terkandung, yaitu *syirkah* (kerjasama) dan *Ijarah* (sewa-menyewa). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan.⁹⁸ Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain.⁹⁹ Obyek akad *syirkah* dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi di dalam akad *syirkah*. Berikut ini adalah syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* :¹⁰⁰

- a. Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama;

⁹⁶ Hosen, *Op.cit.*

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ Hosen, *Op.Ci.t*

⁹⁹ *Ibid.*

¹⁰⁰ *Ibid.*

- b. Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain, dan
- c. Dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sedangkan untuk ketentuan pokok yang harus dipenuhi dalam akad *Ijarah* meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.¹⁰¹

Dalam akad MMQ harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayarkan oleh nasabah. Salah satu syarat lainnya yang harus diketahui oleh kedua belah pihak adalah perihal ketentuan batasan waktu pembayaran. Untuk perhitungan besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.¹⁰²

2.2.2.3 Dasar Hukum MMQ

Dasar hukum dari MMQ dapat kita temukan di dalam Al-Qur'an dan hadist. Tidak terbatas dengan itu saja, dasar hukum MMQ berasal dari kaidah fiqih dan pendapat ulama. Dasar hukum dari MMQ yang terdapat dalam Al-Qur'an merupakan dasar hukum yang digunakan sebagai dasar hukum dari akad *Ijarah* dan akad *musyarakah*. Dikarenakan akad MMQ, merupakan akad yang terdiri dari akad *musyarakah* dan akad *Ijarah*.

Dalil-dalil hukum untuk MMQ yang terdapat dalam Al-Qur'an terdapat dalam Surat Shad (38), ayat 24:¹⁰³

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ Bachtiar Surin, *ADZ-DZIKRAA Terjemahan dan Tafsir Al-qur'an Dalam Huruf Arab dan Latin*, (Bandung : Penerbit Angkasa, 1991), hlm. 1943.

Dan diperkuat lagi dengan beberapa dalil-dalil lain yang terdapat didalam Al-Qur'an Surat al-Ma'idah (5), Ayat 1 yang berbunyi: "*Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....*"¹⁰⁴, Surat al-Zukhruf (43), ayat 32:¹⁰⁵

"Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."

Diperkuat lagi dengan Surat al-Baqarah (2), ayat 233:¹⁰⁶

"...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

Dan dalil Al-Qur'an lainnya adalah Surat al-Qashash (28), ayat 26:¹⁰⁷

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."

Selain dari dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an terdapat beberapa hadist yang mengatur mengenai *musyarakah* salah satunya adalah Hadist riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:¹⁰⁸

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 431.

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm . 2105.

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm. 151.

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 1638.

¹⁰⁸ Hadist sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

mengkhiyanati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).”

Selain hadist diatas masih terdapat beberapa hadist lain yang memperkuat dalil hukum dari pembiayaan MMQ, adalah sebagai berikut: Hadist Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:¹⁰⁹

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Selanjutnya terdapat Hadist riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, yang menyatakan bahwa Nabi bersabda:¹¹⁰“*Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.*”; dan Hadist riwayat Abu Daud dari Sa`d Ibn Abi Waqqash, dimana ia berkata:¹¹¹

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

Selain dari dalil-dalil yang terdapat dalam ayat-ayat Al-Qur’an dan hadist, terdapat beberapa kaidah fiqih dan pendapat ulama yang dijadikan rujukan sebagai dasar hukum dari adanya pembiayaan MMQ ini. Kaidah Fiqih yang digunakan sebagai dasar hukum dari pembiayaan MMQ adalah pengaturan mengenai kebolehan melakukan kegiatan muamalah selama kegiatan muamalah tersebut tidak diharamkan,“*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*”¹¹² Selain dari ketentuan

¹⁰⁹Hadist sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

¹¹⁰ Hadist sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

¹¹¹ Hadist sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

¹¹² Kaidah Fiqih sebagaimana yang disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

dalam kaidah fiqih tersebut terdapat beberapa pandangan dari ulama besar yang memperkuat dasar hukum mengenai akad MMQ. Berdasarkan pendapat *Ibnu Qudamah*,¹¹³ “Apabila salah satu dari dua yang bermitra (*syarik*) membeli porsi (*bagian, hishshah*) dari *syarik* lainnya, maka hukumnya boleh, karena (*sebenarnya*) ia membeli milik pihak lain.” Lebih lanjut lagi menurut *Ibnu Abidin*.¹¹⁴

“Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hissah)-nyakepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.”

Beberapa pendapat ulama lainnya yang dapat mendukung dasar hukum dari akad MMQ ini adalah salah pendapat *Wahbah Zuhaili*:¹¹⁵

“MMQ ini dibenarkan dalam syariah, karena—sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik—bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, MMQ tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”

¹¹³ *Al-Mughni*, juz 5, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), hlm.173. Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

¹¹⁴ *Kitab Raddul Mukhtar*, juz III, hlm. 365. Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

¹¹⁵ *Kitab Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hlm. 436-437. Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

Pendapat lainnya datang dari ulama Kamal Taufiq Muhammad Hathab, yang berpendapat bahwa :¹¹⁶

“Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli-karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya’ (tidak ditentukan batas batasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.”

Dan diperkuat lagi dengan adanya pendapat dari ulama Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah yang menyatakan bahwa:¹¹⁷

“Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; halitu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan”(istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah. mendatangkan kemaslahatan.”

2.2.2.4. Ketentuan MMQ Dalam Hukum Positif

Hukum positif di Indonesia pada dasarnya memang belum mengeluarkan suatu peraturan khusus yang mengatur mengenai pembiayaan MMQ. Sampai saat ini peraturan yang mengatur mengenai pembiayaan MMQ ini, hanya terdapat dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Berdasarkan dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah diatur bahwa :

¹¹⁶Jurnal *DirasatIqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jilid. 10, volume 2, hlm. 48. Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

¹¹⁷ Kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu’ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa’is, 2008), hlm. 133. Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No : 73/XI/DSN-MUI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

“(1) Kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20, dan Pasal 21 dan/atau produk dan jasa syariah, wajib tunduk kepada Prinsip Syariah.

(2) Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.

(3) Fatwa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia.

(4) Dalam rangka penyusunan Peraturan Bank Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bank Indonesia membentuk komite perbankan syariah.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan, keanggotaan, dan tugas komite perbankan syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia”

Pembiayaan MMQ merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha dari Bank Pembiayaan Syariah, sehingga wajib tunduk kepada prinsip syariah. Dimana prinsip syariah tersebut diatur dalam Fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia dan isi Fatwa tersebut selanjutnya akan dituangkan oleh Bank Indonesia menjadi sebuah Peraturan Bank Indonesia. Sehingga berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam hukum positif, yaitu UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dapat disimpulkan bahwa Fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia merupakan salah satu hukum positif yang mengatur mengenai pembiayaan MMQ ini.

Fatwa tentang *Musyarakah Mutanaqishah* menyebutkan bahwa akad MMQ menggunakan dasar pengaturan layaknya pengaturan dalam akad *musyarakah*, maka segala pengaturan mengenai pembiayaan *musyarakah* dapat diterapkan pula dalam pembiayaan MMQ. Dengan berdasarkan dari Fatwa DSN No. 08/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, Bank Indonesia telah mengukuhkan pengaturan mengenai pembiayaan *musyarakah* ini kedalam Peraturan Bank Indonesia. Sehingga sebelum adanya peraturan khusus dari Bank Indonesia yang mengatur mengenai MMQ, maka pengaturan mengenai MMQ ini tunduk pula kepada peraturan Bank Indonesia tentang pembiayaan *musyarakah*.

Beberapa Fatwa dan Peraturan Bank Indonesia yang dapat dijadikan dasar hukum positif dari pembiayaan MMQ ini adalah sebagai berikut :

a. Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

Dasar hukum dari pelaksanaan pembiayaan MMQ adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Hal yang melatarbelakangi Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* dikarenakan adanya surat permohonan dari Bank Muallamat Indonesia, BTN dan PKES agar MMQ ini dapat memiliki pedoman yang kokoh, sehingga dalam menjalankan pembiayaan yang menggunakan akad MMQ dapat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.¹¹⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional ini dikeluarkan dan mulai berlaku sejak tanggal yang telah ditetapkan yaitu pada tanggal 15 *Zulqa'dah* 1429 H/14 November 2008. Dalam Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional menyebutkan bahwa akad yang digunakan dalam MMQ terdiri atas akad *musyarakah / syirkah* dan *Bai'* (jual beli). Dalam akad ini berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN:No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya :¹¹⁹

1. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad;
2. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad;
3. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

Diatur lebih lanjut, bahwa dalam akad MMQ ini pihak pertama atau yang disebut dengan *syarik* wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*¹²⁰-nya secara

¹¹⁸Hasil Wawancara dengan Anggota DSN-MUI, Bapak Gunawan Yasni Pada Tanggal 1 Juni 2011, di Kantor Pusat Dewan Syariah Nasional MUI.

¹¹⁹Ketetapan ketiga di dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008.

¹²⁰*Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah*.

bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).

Terdapat pengaturan khusus di dalam Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, isi dari ketentuan khusus tersebut adalah sebagai berikut :

1. Aset *Musyarakah Mutanaqishah* dapat di-*Ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek *Ijarah*, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (*nasabah*), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Sebagai ketentuan penutup dalam Fatwa ini adalah mengatur mengenai apabila terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah

**b. Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan
*Musyarakah***

Dalam akad MMQ berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*. Hal ini telah diatur di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Sehingga Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* merupakan salah satu dasar hukum dari pengaturan akad dari pembiayaan MMQ.

Terdapat beberapa ketentuan yang diatur di dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yaitu mengenai pernyataan ijab dan kabul. Dimana pernyataan ijab dan kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:

1. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
2. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
3. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

Para pihak yang ingin melakukan akad pembiayaan ini harus memperhatikan beberapa persyaratan yang diatur di dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:

1. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
2. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
3. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musyarakah* dalam proses bisnis normal.
4. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
5. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

Pengaturan mengenai Obyek akad terbagi atas 3 macam: modal, kerja, keuntungan dan kerugian. Masing-masing dari Obyek akad tersebut memiliki peraturan, yaitu sebagai berikut:

1. Modal

Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra. Ketentuan selanjutnya yang mengatur mengenai modal bahwa para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal *musyarakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan. Lebih lanjut lagi dalam ketentuan tentang modal tersebut memperbolehkan untuk diadakannya jaminan. Walaupun pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, Lembaga Keuangan Syariah dapat meminta jaminan.

2. Kerja

Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya. Lebih lanjut lagi di dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* menyatakan bahwa setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

3. Keuntungan dan Kerugian

Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musyarakah*. Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra. Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya. Hal yang penting harus dilakukan adalah sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad. Sedangkan untuk kerugian

harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

Ketentuan terakhir yang diatur di dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*. adalah mengenai biaya operasional dan persengketaan. Berdasarkan dari ketentuan yang terdapat dalam, Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, maka biaya operasional dibebankan pada modal bersama. Apabila terjadi salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, dan setelah dilakukannya musyawarah diantara para pihak dan tidak tercapai kesepakatan, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah.

c. Peraturan Bank Indonesia No: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

PBI No: 7/46/PBI/2005 merupakan Peraturan Bank Indonesia yang berdiri sendiri (tanpa penjelasan teknis pelaksanaan dalam Surat Edaran), dimana dalam peraturan tersebut menjelaskan hal-hal yang dilarang maupun diperbolehkan atas akad-akad yang digunakan dalam produk Bank Syariah. Salah satu akad yang diatur dalam peraturan tersebut adalah akad *musyarakah*.¹²¹

Dalam Peraturan Bank Indonesia tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah diatur beberapa ketentuan mengenai pembiayaan *musyarakah*. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *musyarakah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:¹²²

¹²¹“Tanya Jawab Seputar Surat Edaran No. 10/14/DPbS Tanggal 17 Maret 2008 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah”http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/D3A8B8EA-DAEE-41E2-88B9-2C4020B68BAE/12195/FAQ_SE_10_14_DPbS1.pdf , diunduh pada Tanggal 25 Juni 2011.

- 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;
- c. Bank berdasarkan kesepakatan dengan nasabah dapat menunjuk nasabah untuk mengelola usaha;
- d. Pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. Dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai secara tunai berdasarkan kesepakatan;
- f. Angka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah;
- g. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama sesuai kesepakatan;
- h. Pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- i. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing, kecuali jika terjadi kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian dari salah satu pihak;
- j. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut;
- k. Nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal Akad;
- l. Pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan metode bagi untung atau rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*);
- m. Pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha sesuai dengan laporan keuangan nasabah;

¹²² PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 8.

- n. Pengembalian pokok pembiayaan dilakukan pada akhir periode akad atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk (*cash in flow*) usaha; dan
- o. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad karena kelalaian dan atau kecurangan.

Dalam prakteknya belum ada hukum positif lain yang mengatur secara khusus mengenai akad pembiayaan MMQ ini.¹²³ Sampai saat ini masyarakat hanya berbekal kepada Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Bank Indonesia belum menganggap perlu untuk mengatur mengenai hal ini dengan pengaturan lebih lanjut, dikarenakan Bank Indonesia menganggap sudah cukup dengan dikeluarkan Peraturan Bank Indonesia mengenai pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah*, yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005. Mereka beranggapan bahwa MMQ tidak terlalu berbeda dengan sistem pembiayaan menggunakan akad *musyarakah*. Padahal dalam prakteknya masyarakat memerlukan sebuah peraturan resmi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia tentang MMQ.¹²⁴ Sehingga adanya kepastian hukum yang lebih kokoh selain dari Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Pengaturan mengenai hukum muamalat seperti ini di Indonesia sampai saat ini masih bergantung kepada Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

2.2.2.5. Berakhirnya Akad Pembiayaan MMQ

Berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* berakhirnya akad Pembiayaan MMQ adalah ketika *syarik* (nasabah) telah mengambil alih seluruh porsi kepemilikan yang dimiliki oleh Lembaga Keuangan Syariah atas aset bersama tersebut. Ketika nasabah telah mengambil alih porsi kepemilikan yang dimiliki

¹²³ Hasil Wawancara dengan Anggota DSN-MUI, Bapak Gunawan Yasni Pada Tanggal 1 Juni 2011, di Kantor Pusat Dewan Syariah Nasional MUI.

¹²⁴ Hasil Wawancara Bapak Gunawan Yasni, Pada Tanggal 1 Juni 2011.

oleh LKS dan telah terjadi pengalihan seluruh porsi kepemilikan kepada nasabah maka akad pembiayaan MMQ telah berakhir.

Selain hal tersebut, berakhirnya akad Pembiayaan MMQ dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu sebagai berikut : ¹²⁵

- a. Jangka waktu pembiayaan telah habis, namun nasabah belum melunasi pembiayaan yang diberikan oleh bank, maka terdapat dan pilihan yang dapat dilakukan yaitu sebagai berikut :
 - 1) Bank meminta segera melunasi dengan memberikan surat teguran, jika tidak melunasi juga maka jaminan yang ada akan dieksekusi.
 - 2) Nasabah meminta bank untuk melakukan restrukturisasi utang dengan meminta perpanjangan pembiayaan, jika disetujui maka di buat akta *addendum* pembiayaan.

- b. Jangka waktu pembiayaan belum berakhir, namun nasabah melakukan cidera janji sebagaimana disebutkan pada akad pembiayaan tersebut. Bank berhak untuk menuntut/ menagih pembayaran dari nasabah dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan akad pembiayaan tersebut, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya.

2.3. Tinjauan Umum Tentang *Ijarah*

2.3.1. Pengertian *Ijarah*

Al-Ijarah berasal dari kata *Al – Ajru* yang berarti *Al’Iwadhu* atau berarti ganti. Dalam Bahasa Arab, *Al-Ijarah* diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang.¹²⁶ *Ijarah* adalah

¹²⁵Gusniarti, *Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Investasi Pelabuhan*, (Tesis Magister Kenoktariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007), hlm. 110-112.

¹²⁶Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13*, diterjemahkan oleh Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: PT. Alma’arif,1995), hlm. 15.

akad perikatan sewa menyewa yang memberikan hak kepada *muaajir* (yang menyewakan) menerima upah dari *mustajir* (penyewa) atas manfaat yang diperolehnya.¹²⁷ Menurut Sayyid Sabiq, *Ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹²⁸

Pengertian *Ijarah* menurut istilah syariat Islam terdapat beberapa pendapat Imam Mazhab Fiqh Islam sebagai berikut:

1. Para ulama dari golongan Hanafiyah berpendapat, bahwa *al-Ijarah* adalah suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan.
2. Ulama Mazhab Malikiyah mengatakan, selain *al-Ijarah* dalam masalah ini ada yang diistilahkan dengan kata *al-kira`*, yang mempunyai arti bersamaan, akan tetapi untuk istilah *al-Ijarah* mereka berpendapat adalah suatu akad atau perjanjian terhadap manfaat dari *al-Adamy* (manusia) dan benda-benda bergerak lainnya, selain kapal laut dan binatang, sedangkan untuk *al-kira`* menurut istilah mereka, digunakan untuk akadsewa-menyewa pada benda-benda tetap, namun demikian dalam hal tertentu, penggunaan istilah tersebut kadang-kadang juga digunakan.
3. Ulama Syafi'iyah berpendapat, *al-Ijarah* adalah suatu akad atas suatu manfaat yang dibolehkan oleh *Syara`* dan merupakan tujuan dari transaksi tersebut, dapat diberikan dan dibolehkan menurut *Syara`* disertai sejumlah imbalan yang diketahui.
4. Hanabilah berpendapat, *al-Ijarah* adalah akad atas suatu manfaat yang dibolehkan menurut *Syara`* dan diketahui besarnya manfaat tersebut yang diambilkan sedikit demi sedikit dalam waktu tertentu dengan adanya *`iwadah*¹²⁹

¹²⁷Dewi, Wirnyaningsih, Barlinti, *Op.cit.*, hlm.158.

¹²⁸Sabiq, *Op.cit.*, hlm.1777.

¹²⁹ Abdurrahman Al-Jaziry, Kitab Al-Fiqhu 'Ala Mazahibil Arba`ah, Jilid III, (Beirut: Darul-Fikri, tt), hlm. 94.

Definisi mengenai prinsip *Ijarah* juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, yang mengartikan prinsip *Ijarah* sebagai “*Transaksi sewa – menyewa atas suatu barang dan atau upah – mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.*” Berdasarkan Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000, yang dimaksud dengan akad *Ijarah* adalah “*Akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan kepemilikan barang itu sendiri*” Sedangkan pengertian *Ijarah* berdasarkan Pernyataan Standar Akutansi Keuangan No.107 Akutansi *Ijarah*, akad *Ijarah* adalah “*pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sewa yang dimaksud adalah sewa operasi (operating lease).*”

2.3.2. Rukun dan Syarat *Ijarah*

a. Rukun *Ijarah*

Rukun dari akad *Ijarah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:¹³⁰

- a) Pelaku akad, yaitu *mustajir* (penyewa), adalah pihak yang menyewa aset dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset;
- b) Obyek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) dan *ujrah* (harga sewa);
- c) *Sighat* yaitu ijab dan kabul.

b. Syarat *Ijarah*

Syarat dari akad *Ijarah* yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum Islam, sebagai berikut :¹³¹

¹³⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta :PT.Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.99.

¹³¹ *Ibid.*

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

2.3.3. Jenis-Jenis *Ijarah*

Dalam Hukum Islam *Ijarah* terbagi atas dua jenis, yaitu:¹³²

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

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

¹³²*Ibid.*

2.3.4. Dasar Hukum *Ijarah*

2.3.4.1. Al-Qur'an dan Hadist

Ijarah sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan Hadits. Konsep ini mulai dikembangkan pada masa Khlaifah Umar bin Khathab yaitu ketika adanya sistem bagian tanah dan adanya langkah revolusioner dari Khalifah Umar yang melarang pemberian tanah bagi kaum muslim diwilayah yang ditaklukkan. Dan sebagai langkah alternatif adalah membudidayakan tanah berdasarkan pembayaran *kharaj* dan *jizyah*.¹³³ Adapun yang menjadi dasar hukum *Ijarah* yang terdapat dalam Alqur'an adalah Al-Qur'an surat al-Zukhruf (43) : 32, dimana surat tersebut memiliki terjemahan :¹³⁴

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagaian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagaian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik daripada apa yang mereka kumpulkan.”

Ayat ini dijadikan dasar bahwa pemanfaatan jasa atau *skill* orang lain adalah suatu keniscayaan kerana Allah menciptakan makhlukNya dengan potensi yang beraneka ragam agar mereka saling bermuamalah.¹³⁵

Surat dalam Alqur'an lainnya yang memperkuat dalil mengenai akad *Ijarah* ini tertuang juga dalam Al-Qur'an surat Al-Qashash: 26. *“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata : Hai ayahku! Ambilah ia sebagai orang yang bekerja pada (kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”*

¹³³Tatang Sutardi, *“Ijarah (Aplikasi Dalam Lembaga Keuangan Syariah)”*, http://www.pa-tanahgrogot.net/utama/index.php?option=com_content&view=article&id=49:Ijarah , diunduh Pada Tanggal 25 Juni 2011.

¹³⁴ Surin, *Op.cit.*, hlm. 2110

¹³⁵ *Ibid*, hlm. 1637

Selain dasar hukum yang terdapat di dalam Al-qur'an terdapat pula dalam hadist dan pendapat ulama yang mengatur mengenai *Ijarah* ini.

1. Hadist riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi Muhammad saw. Bersabada : *“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”*¹³⁶
2. Hadist riwayat Abd.Razaq dari Abu Hurairah, bahwa Nabi Muhammad saw. Bersabada : *“Barang siapa yang mempekerjakan pekerja,beritahukan lah upahnya.”*¹³⁷
3. Hadist riwayat Abu Dawud dari Saad bin Abi Waqqash, bahwa Nabi Muhammad saw. Bersabada :

*“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”*¹³⁸

2.3.4.2. Fatwa DSN MUI

Pengaturan mengenai *Ijarah* telah diatur di dalam Fatwa DSN No : 09/DSN-MUI/IV/2009 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Adapun isi pengaturan yang diatur di dalam Fatwa DSN tentang pembiayaan *Ijarah* adalah sebagai berikut :

1. Rukun dan Syarat *Ijarah* :
 - a. Pernyataan ijab dan kabul.
 - b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak) : terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, pemilik aset, Lembaga Keuangan Syariah) dan penyewa (*Lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset,nasabah).
 - c. Obyek kontrak : pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.

¹³⁶Hadist sebagaimana yang disebutkan dalam Fatwa DSN No : 09/DSN-MUI/IV/2009 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

¹³⁷Hadist sebagaimana yang disebutkan dalam Fatwa DSN No : 09/DSN-MUI/IV/2009 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

¹³⁸Sebagaimana yang disebutkan dalam Fatwa DSN No : 09/DSN-MUI/IV/2009 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

- d. Manfaat dari penggunaan aset dalam *Ijarah* adalah Obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.
- e. *Sighat Ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (lembaga keuangan syariah) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

2. Ketentuan Obyek Ijarah

Obyek *Ijarah* adalah berupa manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak dan pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan. Lebih lanjut lagi bahwa kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah. Manfaat dari obyek tersebut harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *Ijarah*. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

3. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah.

Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi sewa adalah menyediakan aset yang disewakan, menanggung biaya pemeliharaan aset dan penjamin bila terdapat cacat pada aset yang

disewakan. Sedangkan kewajiban nasabah sebagai penyewa adalah membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai dengan kontrak. Serta menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (materiil) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dan penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

2.3.4.3. PBI No: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah

Dalam Peraturan Bank Indonesia yang mengatur mengenai akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, akad *Ijarah* merupakan salah satu akad yang diatur di dalamnya. Berdasarkan Pasal 15 PBI No: 7/46/PBI/2005, dinyatakan bahwa Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi sewa menyewa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan. Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya.

Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan dan bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan.

Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah. Nasabah wajib membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan. Nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah.

Sedangkan di dalam Pasal 17 PBI No: 7/46/PBI/2005, diatur mengenai Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi multijasa. Berlaku persyaratan kurang lebih adalah sebagai berikut.

Bank dapat menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenaga kerjaan dan kepariwisataan. Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa, Bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

2.3.5. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Berakhirnya akad *Ijarah* dapat terjadi ketika periode akad telah selesai sesuai dengan perjanjian, namun kontrak masih dapat berlaku walaupun periode perjanjian telah selesai dengan beberapa alasan. Misalnya keterlambatan masa panen ketika menyewakan lahan pertanian, maka dimungkinkan akad berakhir ketika masa panen telah selesai;¹³⁹

Selain itu akad *Ijarah* dapat berakhir dikarenakan periode akad belum selesai, namun para pihak setuju untuk mengakhiri akad *Ijarah*. Apabila terjadi kerusakan terhadap aset maka hal itu dapat mengakibatkan berakhirnya akad *Ijarah* tersebut.¹⁴⁰ Hal lain yang dapat mengakibatkan berakhirnya akad *Ijarah* ini adalah ketika salah satu pihak meninggal dunia, dan ahli waris tidak ingin melanjutkan akad karena memberatkan. Apabila ahli waris tidak berkeberatan maka akad tetap saja berlangsung.¹⁴¹

¹³⁹Nurhayati dan Wasilah, Op.cit., hlm. 214.

¹⁴⁰*Ibid.*

¹⁴¹*Ibid.*

BAB 3

PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR iB) DENGAN SKIM MMQ DI BANK MUAMALAT INDONESIA

3.1. Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB)

3.1.1 Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB)

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) merupakan istilah yang digunakan oleh Bank Syariah untuk menggantikan istilah KPR, karena istilah KPR dirasa tidak sesuai dengan konsep pembiayaan yang berprinsip syariah. Namun pada dasarnya tidak ada perbedaan pengertian antara Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan istilah KPR biasa yang digunakan. Sehingga dapat dijelaskan bahwa KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.¹⁴² Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Intinya konsumen mampu membeli rumah dengan cara mencicil kepada bank.¹⁴³

3.1.2. Berakhirnya Akad

Pada umumnya berakhirnya suatu akad Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) ini merupakan kesepakatan dari masing-masing pihak. Jangka waktu pembiayaan merupakan hasil kesepakatan antara pihak nasabah dengan bank sebagai penyedia dana. Selain itu berakhirnya akad juga dapat disebabkan oleh

¹⁴²http://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah , diunduh Pada Tanggal 27 Mei 2011, Pukul 20:18 WIB.

¹⁴³Ahmad Gozali, *Jangan Ada Bunga diantara Kita : Serba-Serbi Kredit Syariah*, (Jakarta: Elex Media Komputindo,2005),hlm. 33.

obyek dari akad musnah dan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam akad tersebut.

3.1.3. Perbedaan Antara KPR Konvensional dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB)

Berbeda akad, tentunya berbeda pula konsekuensinya antara KPR konvensional dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB). Pada KPR konvensional, transaksinya adalah bank meminjamkan uang kepada konsumen, dan konsumen harus mengembalikannya dengan cara mencicil pokok utang dan ditambah dengan bunga selama jangka waktu tertentu.¹⁴⁴ KPR dalam sistem keuangan konvensional merupakan salah satu produk pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan konvensional yang diberikan kepada calon pembeli rumah dengan skema besaran pinjaman sampai pada 70% dari harga rumah yang akan dibeli. Untuk di Indonesia, lembaga keuangan yang mengeluarkan produk KPR konvensional di dominasi oleh perbankan dan beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*). Pinjaman yang diberikan ini akan mengikat peminjam selama jangka waktu yang ditentukan sesuai perjanjian, untuk membayar pinjaman pokok ditambah dengan bunga sesuai dengan suku bunga kredit setiap bulan. Suku bunga kredit tersebut telah ditentukan oleh bank yang mengeluarkan produk KPR konvensional tersebut

Kebanyakan KPR konvensional memiliki suku bunga yang mengambang (*floating*), bukan suku bunga yang tetap (*fixed*). Walaupun *fixed*, biasanya hanya untuk beberapa tahun pertama saja, selanjutnya dapat berubah setidaknya setiap setahun sekali.¹⁴⁵ Jika di tengah jalan suku bunga bank ternyata naik, biasanya bank juga akan menaikkan suku bungan KPR konvensional. Otomatis angsuran yang harus dibayar juga akan naik sesuai dengan kenaikan suku bunga tersebut. Akibatnya, konsumen harus membayar lebih mahal daripada rencana awal.

¹⁴⁴*Ibid.*

¹⁴⁵*Ibid.*

Angsuran setiap bulannya akan lebih mahal, dan total biaya yang dikeluarkan juga menjadi besar.¹⁴⁶

Dalam skema KPR konvensional pembelian perumahan tidak sepenuhnya ditanggung oleh bank. Konsumen yang ingin membeli rumah tersebut pun diharuskan untuk membayar uang muka.¹⁴⁷ Pada umumnya, uang muka yang harus dibayarkan oleh pembeli rumah minimal sebesar 30% dari harga rumah, dan bank akan memberikan pinjaman maksimum sebesar 70% dari harga rumah.¹⁴⁸ Sebagai contoh, apabila rumah yang akan dibeli senilai 100 juta, maka pembeli rumah harus membayar uang muka minimal sebesar 30 juta. Sementara bank akan memberikan pinjaman maksimum sampai 70 juta rupiah. Bunga atas pinjaman yang harus dibayarkan akan semakin besar dengan semakin panjangnya jangka waktu yang disepakati.¹⁴⁹

Sedangkan dalam akad jual beli pada Bank Syariah, harga sudah harus ditetapkan diawal dan tidak dapat bisa diubah-ubah kembali. Sebagai contoh apabila bank menjual rumahnya ke nasabah dengan harga Rp 300 juta, maka nasabah hanya diwajibkan membayar sejumlah Rp 300 juta tanpa memperdulikan kenaikan suku bunga.¹⁵⁰ Hal seperti demikian juga terjadi jika akad yang digunakan adalah sewa-menyewa, harganya telah ditetapkan sejak awal. Tidak akan berubah walaupun suku bunga naik ataupun turun.

Dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan yang sangat jelas antara KPR konvensional dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dimana didalam KPR konvensional terlihat bahwa terdapat unsur riba didalamnya dan hal ini tidak sesuai dengan prinsip yang diajarkan dalam Islam. Tidak hanya kasus riba yang terdapat didalam transaksi tersebut, suku bunga pun masih menjadi kendala dimana akan berubah setelah melewati waktu tiga bulan, bunga pun akan

¹⁴⁶*Ibid.*

¹⁴⁷*Ibid.*

¹⁴⁸*Ibid.*

¹⁴⁹*Ibid.*

¹⁵⁰*Ibid.*

berubah meningkat maupun menurun tanpa bisa diprediksi. Suku bunga bank penerbit KPR konvensional tersebut berubah seiring dengan kebijakan kebijakan dari bank sentral ketika melakukan perubahan tingkat suku bunga.¹⁵¹

Ketidakpastian didalam transaksi tersebut telah melanggar aturan Islam, dimana transaksi ini dapat dikategorikan sebagai transaksi yang mengandung *gharar*. *Gharar* dilarang Islam karena memberikan suatu ketidakpastian yang berdampak kepada terdzaliminya salah satu pihak. Sehingga dapat kita ambil kesimpulan bahwa KPR konvensional telah melanggar syariah dari dua aspek, pertama adalah riba, dan kedua adalah *gharar*.¹⁵²

3.1.4. Ilustrasi Pembiayaan

Di Bank Syariah, tersedia beragam Pembiayaan Pemilikan (PPR iB) yang bisa dipilih sesuai kebutuhan: Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan menggunakan akad jual beli, akad sewa beli dan dengan akad kepemilikan bertahap. Pembiayaan hunian yang banyak ditawarkan oleh Bank Syariah adalah skema jual beli (*murabahah*) dan skema sewa beli (*Ijarah*). Namun seiring berjalannya waktu Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) telah menggunakan pula skema kepemilikan secara bertahap (MMQ).¹⁵³

Sebuah instrumen Pembiayaan Pemilikan Rumah harus memenuhi akad atau kontrak yang diperbolehkan oleh aturan Syariah. Akad-akad tersebut adalah *Ba'i Bithaman Ajil*, *Ijarah Muntahia Bittamlik*, *Bai' al-Istishna'*, dan akad MMQ. Dimana, keseluruhan akad tersebut tidak mengandung *riba*, *maysir*, dan *dharar*.¹⁵⁴

¹⁵¹ *Ibid.*

¹⁵² <https://viewIslam.wordpress.com/2010/06/24/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/>, diunduh Pada Tanggal 25 april 2011, Pukul 20:31 WIB.

¹⁵³ Artikel Bank Indonesia, "Perjanjian Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (PPR iB) : Beragam Pilihan Semua Menguntungkan," <http://www.bi.go.id/web/id/Publikasi/Artikel+dan+Kertas+Kerja/Artikel/>, diunduh Pada Tanggal 17 Mei 2011.

¹⁵⁴ Artikel Bank Indonesia, "Perjanjian Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (PPR iB): Beragam Pilihan Semua Menguntungkan,"

3.1.4.1. Akad *Bai' Bithaman Ajil* (BBA)

Bai Bitsaman Ajil artinya pembelian barang dengan pembayaran angsuran¹⁵⁵, yang selanjutnya akan disebut dengan BBA. BBA secara definisi dapat dilihat dari tiga buah kata berbeda. *Al-Bai'* berarti jual, *thaman* berarti harga, dan *ajil* berarti menunda. Akad *Bai' Bithaman Ajil* merupakan akad transaksi jual-beli, dengan melakukan penjualan pada tingkat keuntungan yang disepakati, dengan pembayaran yang ditunda.¹⁵⁶ Jadi BBA bukan merupakan transaksi pinjaman. Dengan kata lain, BBA merupakan akad *Murabahah* dengan pembayaran yang ditunda. Dibeberapa negara di timur tengah, akad ini dikenal dengan istilah *Bay' Muajjal*.¹⁵⁷ Pembiayaan BBA adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan barang modal (investasi). Pembiayaan BBA ini mirip dengan kredit investasi yang diberikan oleh bank-bank konvensional dikarenakan pembiayaan ini berjangka waktu diatas satu tahun (*long run financing*).¹⁵⁸ Akad atau kontrak dalam pembiayaan rumah ini merupakan akad jual beli, yang paling banyak diterapkan di bank-bank Islam di timur tengah.¹⁵⁹

Apabila pembeli rumah tidak memiliki kemampuan untuk membayar penuh, maka bank pun dapat memberikan keringanan kepada pembeli rumah dimana pembeli rumah berhutang kepada bank untuk nilai uang yang disepakati

<http://www.bi.go.id/web/id/Publikasi/Artikel+dan+Kertas+Kerja/Artikel/>, diunduh Pada Tanggal 17 Mei 2011.

¹⁵⁵Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hlm. 27.

¹⁵⁶*Ibid*, hlm. 105.

¹⁵⁷ Rhesa Yogaswara, "*Potensi Lembaga Keuangan Syariah Mikro dalam Skema Pembiayaan Perumahan secara Syariah*" (Tulisan ini disampaikan dalam acara Seminar Internasional IBFI Trisakti) diunduh dari <https://viewIslam.wordpress.com/2010/06/24/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/> Pada Tanggal 25 April 2011.

¹⁵⁸ Perwataatmadja, *Op.cit*, hlm. 27.

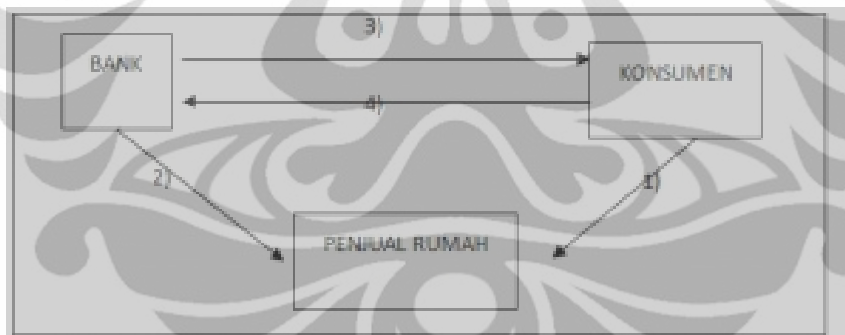
¹⁵⁹Yogaswara, *Op.cit*.

setelah pembelian rumah dilakukan. Dari pinjaman ini, bank tidak diperbolehkan untuk mengambil riba berupa bunga dari pembeli rumah.¹⁶⁰

Banyak umat Islam melihat transaksi ini adalah transaksi yang serupa dengan bunga dari suatu pinjaman.¹⁶¹ Tetapi menurut para cendekiawan muslim, transaksi ini telah memenuhi beberapa kondisi yang memang tidak melanggar aturan syariah.¹⁶² Penjualan rumah oleh bank kepada pembeli rumah dilakukan setelah bank membeli rumah dari penjual rumah. Pada saat ini, status kepemilikan rumah telah berpindah dari penjual yang lama ke bank. Dan pada saat bank sudah menjual rumahnya kepada pembeli rumah yang disertai dengan pengambilan keuntungan yang disepakati, maka status kepemilikan rumah saat ini telah berpindah kepada pembeli rumah.

i. Skema Pembiayaan

Untuk skema dari akad *Bai' Bithaman Ajil*, dapat dilihat dari skema berikut ini.



Gambar. Skema Pembiayaan Rumah dengan akad *Al-Bai-Bithaman Ajil*¹⁶³

¹⁶⁰ *Ibid.*

¹⁶¹ *Ibid.*

¹⁶² *Ibid.*

¹⁶³ Zulkifli, *Op.cit*, hlm. 40.

Tahapan dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut :¹⁶⁴

1. Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli.
2. Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai.
3. Bank menjual rumah kepada konsumen dengan harga jual merupakan penjumlahan harga beli dengan besar keuntungan.
4. Konsumen membayar rumah yang sudah dibeli oleh bank dengan cara mencicil.

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat tiga kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad BBA ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah Perjanjian Pembelian *Property* (PBP), dimana perjanjian ini melibatkan antara bank dan penjual rumah, yang mencakup pembelian *property* yang dilakukan oleh bank dengan penjual rumah.¹⁶⁵ Tahap yang kedua adalah Perjanjian Penjualan *Property* (PJP), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen dimana Bank menjual rumah kepada konsumen pada harga yang telah disepakati di dalam akad BBA.¹⁶⁶ Perjanjian yang terakhir adalah Perjanjian Penjaminan (PP), yang melibatkan bank dengan konsumen dalam hal penjaminan rumah. Dimana konsumen menjaminkan rumahnya kepada bank sampai konsumen menyelesaikan pembayarannya.¹⁶⁷

3.1.4.2. Akad *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT)

Terdapat bentuk akad lain yang bisa menjadi pilihan dalam melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah secara syariah, yaitu akad *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT). Transaksi yang disebut dengan *al-Ijarah-muntahia bit-tamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si

¹⁶⁴*Ibid.*

¹⁶⁵ Yogaswara, *Op.cit.*

¹⁶⁶*Ibid.*

¹⁶⁷*Ibid.*

penyewa.¹⁶⁸ Akad ini merupakan akad sewa (*Ijarah*) dari suatu aset riil, dimana pembeli rumah menyewa rumah yang telah dibeli oleh bank, dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada pembeli rumah.¹⁶⁹ Secara bahasa, IMBT memiliki arti dengan memecah dua kata didalamnya.¹⁷⁰ Pertama adalah kata *al-ijarah*, yang berarti upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan.¹⁷¹ Dan kata kedua adalah kata *at-tamlik*, secara bahasa memiliki makna yang dapat menjadikan orang lain untuk memiliki sesuatu.¹⁷² Sedangkan menurut istilah *at-tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan imbalan atau tidak.¹⁷³

Akad ini pun dikenal dengan nama lain, yaitu *Ijarah Wa Iqtinah*, dimana rumah yang disewa telah disepakati diawal akan dibeli pada akhir masa sewa.¹⁷⁴ Pembayaran yang dilakukan setiap bulan adalah biaya sewa rumah tersebut yang ditambah dengan harga rumah yang telah dibagi jangka waktu sewa yang disepakati.¹⁷⁵ Harga rumah tersebut diperoleh dari harga beli rumah dari bank kepada si penjual rumah, dikurangi uang muka yang telah dibayar oleh pembeli rumah. Setelah jangka waktu sewa yang disepakati selesai, bank harus melakukan transfer kepemilikan rumah kepada pembeli.¹⁷⁶

¹⁶⁸ Moh. Rifai, *Konsep Perbankan Syariah*, (Semarang : CV Wicaksana, 2002), hlm. 79.

¹⁶⁹ Yogaswara, *Op.cit.*

¹⁷⁰ *Ibid.*

¹⁷¹ *Ibid.*

¹⁷² *Ibid.*

¹⁷³ Syaikh Kholid bin Ali Musyaiqih, *Al Ijarah al Muntahia bit Tamlik*, diterjemahkan oleh Eko, (Mas Muri. Zaid bid Tsabit Center, 2009).

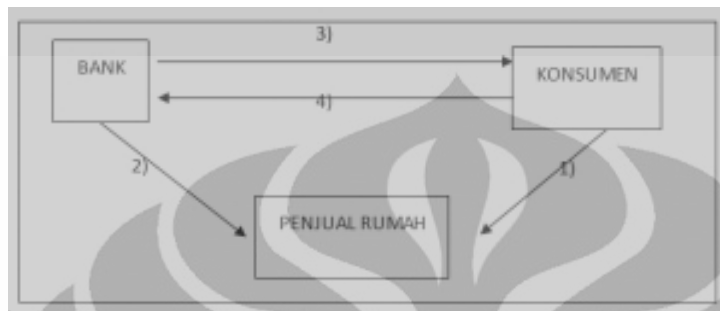
¹⁷⁴ Yogaswara, *Op.cit.*

¹⁷⁵ www.direktori-islam.com/wp-content/uploads/2009/.../IMB_bag1.pdf, diunduh Pada Tanggal 7 juni 2011.

¹⁷⁶ www.direktori-islam.com/wp-content/uploads/2009/.../IMB_bag1.pdf, diunduh Pada Tanggal 7 juni 2011.

i. Skema Pembiayaan¹⁷⁷

Pada akad IMBT ini, proses dan tahapan kontraknya akan dijelaskan dengan menggunakan skema berikut.



Gambar Skema Pembiayaan Rumah dengan akad *Ijarah Muntahia Bittamlik*

Tahapan dari skema IMBT yang telah digambarkan diatas adalah sebagai berikut:¹⁷⁸

1. Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli
2. Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai
3. Bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan harga sewa dan jangka waktu yang disepakati.
4. Konsumen membayar harga sewa rumah setiap bulan diakhiri dengan membeli rumah pada harga yang disepakati diakhir masa sewa.

Pada tahapan skema IMBT ini, terdapat tiga kontrak yang harus dilakukan.¹⁷⁹ Kontrak pertama adalah kontrak antara bank dengan penjual rumah yang mencakup proses jual-beli rumah dari penjual rumah kepada bank.¹⁸⁰ Kontrak ini diatur didalam suatu Perjanjian Penjualan *Property* (PJP).¹⁸¹ Kontrak

¹⁷⁷ Zulkifli, *Op.cit*, hlm. 45.

¹⁷⁸ *Ibid.*

¹⁷⁹ Yogaswara, *Op.cit.*

¹⁸⁰ *Ibid.*

¹⁸¹ *Ibid.*

yang kedua adalah Perjanjian Sewa-menyewa (PSM), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen dimana Bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan biaya sewa per bulan dan jangka waktu sewa disepakati didalam kontrak ini.¹⁸² Untuk perjanjian yang terakhir adalah Perjanjian Jual *Property* (PJP) dimana bank menjual rumah yang disewakan tersebut kepada konsumen setelah masa sewa yang disepakati diawal berakhir.¹⁸³

3.1.4.3. Akad *Bai' al-Istishna'*

Akad yang ketiga adalah akad *Istishna*, yang merupakan salah satu pilihan bagi produk pemilikan rumah. Akad *Istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.¹⁸⁴ Prinsip *Istishna* menyerupai salam, namun pembayarannya dapat dibayar dimuka, dicicil atau di belakang. Menurut sebagian besar ulama fiqih, *bai'al-is-tishna'* merupakan suatu jenis khusus dari akad *bai' as-salam*.¹⁸⁵ Akad *Istishna* ini merupakan akan jual-beli yang berbeda dengan *murabahah* yang penyerahan barangnya dilakukan diawal pada saat kontrak dilakukan, sementara pada akad *Istishna*, penyerahan barang dilakukan pada akhir periode pembiayaan.¹⁸⁶ Hal ini dikarenakan rumah yang dipesan belum dibangun. Sehingga pada saat kontrak, bentuk rumah beserta komponennya perlu disetujui dengan sangat rinci, agar dibangun sesuai dengan harga yang disepakati. Sedangkan akad *bai' al-Istishna'* merupakan gabungan dua akad *Istishna* di dalam suatu proses transaksi. Akad *bai' al-Istishna'* ini dapat diterapkan didalam kasus pembiayaan perumahan.¹⁸⁷ Sebagai contoh, konsumen datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan rumah untuk membangun rumah

¹⁸² *Ibid.*

¹⁸³ *Ibid.*

¹⁸⁴ Adiwarmam Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Cet. ketiga (Jakarta:Rajagrafindo Persada, 2006),Hlm. 126.

¹⁸⁵ Rifai, *Op.cit.*, hlm. 73.

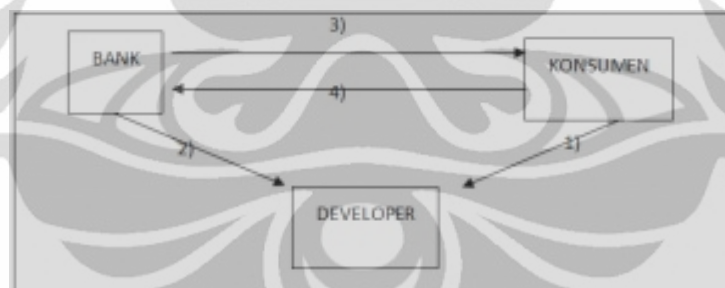
¹⁸⁶ *Ibid.*

¹⁸⁷ Karim, *Op.cit.*, hlm.127.

dengan spesifikasi yang sangat rinci ke bank.¹⁸⁸ Proses selanjutnya, bank akan memesan kepada developer atau perusahaan jasa membangun rumah untuk membuat rumah sesuai dengan spesifikasi yang diterima bank dari konsumen.¹⁸⁹ Pembangunan rumah baru tersebut akan dilakukan setelah proses pemesanan dari bank selesai dilakukan. Kemudian rumah dijual oleh bank kepada nasabah melalui angsuran, yang diakhiri dengan penyerahan rumah pada waktu akhir periode pembayaran. Komponen harga di dalam akad ini adalah harga awal yang dibutuhkan untuk membangun rumah, ditambah dengan biaya yang dikeluarkan oleh bank, serta keuntungan yang telah disepakati antara bank dan pemesan rumah diawal pengajuan pembiayaan.¹⁹⁰

i. Skema Pembiayaan

Akad *Istishna* ini, sangat mungkin dilakukan apabila rumah yang akan dibangun masih berada dibawah wewenang developer. Skema berikut ini adalah suatu skema yang dapat menjelaskan suatu proses bagaimana akad *Istishna* ini dilakukan.¹⁹¹



Gambar Skema Pembiayaan Rumah dengan akad *bai' al-Istishna*'

¹⁸⁸ Yogaswara, *Op.cit.*

¹⁸⁹ *Ibid.*

¹⁹⁰ *Ibid.*

¹⁹¹ Zulkifli, *Op.cit*, hlm. 73.

Tahapan dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut :¹⁹²

1. Konsumen melakukan identifikasi serta memilih lokasi tanah dan menentukan desain bangunan rumah yang diinginkan.
2. Bank melakukan pemesanan untuk membangun rumah kepada developer dengan cara melakukan pembayaran bertahap sampai rumah selesai dibangun
3. Bank menjual jasa pembangunan rumah dengan mengambil keuntungan dari harga beli kepada developer.
4. Konsumen melakukan pemesanan untuk membangun rumah kepada bank dengan cara melakukan pembayaran bertahap sampai rumah selesai dibangun.

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *Istishna* ini dapat berjalan.¹⁹³ Perjanjian pertama adalah Perjanjian antara bank dengan developer, untuk memesan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu sesuai pesanan, dengan pembayaran bertahap yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari developer kepada bank.¹⁹⁴ Perjanjian yang kedua adalah Perjanjian antara bank dengan nasabah, dimana nasabah memesan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu.¹⁹⁵ Bank akan melakukan pembangunan rumahnya, dan konsumen melakukan pembayaran bertahap yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada nasabah.

3.1.4.4. Akad MMQ

Akad yang terakhir yang dapat diterapkan untuk produk pembiayaan rumah adalah akad *Musyarakah*. Dimana *Musyarakah* merupakan suatu bentuk

¹⁹²*Ibid.*

¹⁹³Yogaswara, *Op.cit.*

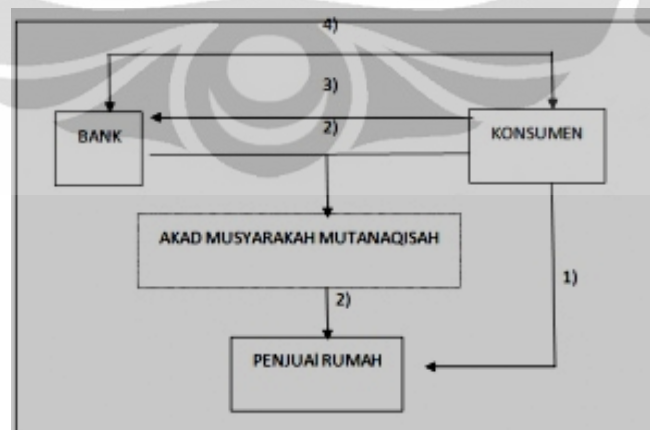
¹⁹⁴*Ibid.*

¹⁹⁵*Ibid.*

kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki rumah, dengan membagi keuntungan dan kerugian sesuai dengan proporsi awal investasi, pada saat akad *Musyarakah* dilakukan.¹⁹⁶ Namun, akad *Musyarakah* tidaklah cukup untuk diterapkan ke dalam produk pembiayaan rumah. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah akad yang terbentuk karena adanya kerjasama antara bank dan pembeli rumah, yang berbagi hak kepemilikan akan sebuah rumah, yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulannya dan perpindahan kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan.¹⁹⁷ Sehingga dapat dikatakan bahwa akad MMQ ini merupakan sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang. Mayoritas ulama Islam setuju dengan akad MMQ. Menteri Perumahan Rakyat sendiri menyarankan kepada Bank Syariah untuk menggunakan akad MMQ ini untuk pembiayaan pemilikan rumah yang ditawarkan sebagai salah satu fasilitas pembiayaan di Bank syariah tersebut.¹⁹⁸ Dikarenakan banyak kemudahan yang didapat dengan digunakannya skim pembiayaan MMQ ini.

i. Skema Pembiayaan

Skema pembiayaan untuk akad MMQ ini berupa kemitraan antara bank dan konsumen yang sama-sama memiliki kepemilikan di dalam rumah yang ingin dimiliki oleh konsumen. Berikut adalah skema MMQ ini.



¹⁹⁶ *Ibid.*

¹⁹⁷ *Ibid.*

¹⁹⁸ Hasil Wawancara dengan Anggota DSN-MUI, Bapak Gunawan Yasni Pada Tanggal 1 Juni 2011, di Kantor Pusat Dewan Syariah Nasional MUI.

Gambar Skema Pembiayaan Rumah dengan akad MMQ¹⁹⁹

Tahapan dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut

1. Konsumen melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan
2. Konsumen bersama-sama dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah, sehingga bank dan konsumen sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan.
3. Konsumen membayar biaya sewa per bulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan.
4. Konsumen pun melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan atas rumah yang masih dimiliki oleh bank

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad MMQ ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah Perjanjian kemitraan antara bank dengan konsumen, untuk bersama-sama memiliki sebuah rumah. Secara bertahap, konsumen akan membayarkan sejumlah dana yang disepakati untuk membeli porsi kepemilikan rumah yang dimiliki oleh bank. Perjanjian yang kedua adalah Perjanjian sewa-menyewa (*Ijarah*), dimana konsumen membayar biaya sewa setiap bulannya kepada pemilik rumah. Dikarenakan pemilik rumahnya adalah bank dan konsumen, maka uang sewa tersebut harus dibagi sesuai dengan proporsi kepemilikan rumah tersebut. Dan aktivitas ini dilakukan sampai konsumen memiliki proporsi kepemilikan sebesar 100%.

3.2. Pembiayaan Pemilikan Rumah Secara Prinsip Syariah (PPR iB) dengan Akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia

Kehadiran Bank Muamalat Indonesia yaitu sebuah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah, telah berdiri sejak bulan Mei tahun 1992. Kehadiran Bank Muamalat Indonesia sungguhpun pada zahirnya tidak lebih dari berdirinya sebuah bank umum, namun pada hakekatnya merupakan suatu simbol

¹⁹⁹ Zulkifli, *Op.cit*, hlm. 72.

dari lahirnya suatu sistem perbankan baru yang mencoba untuk memberikan alternatif lain kepada umat. Bank Muamalat Indonesia yang merupakan proyek sebuah bangsa diharapkan tidak saja melayani golongan ekonomi kuat, tetapi terutama meningkatkan taraf hidup dan daya beli golongan ekonomi menengah ke bawah. Lebih dari itu Bank Muamalat Indonesia dan Bank Perkreditan Rakyat Islam yang telah tumbuh lainnya, diharapkan akan mampu memainkan peranan yang aktif dalam menggerakkan roda-roda pembangunan dengan memberikan fasilitas pembiayaan alternatif untuk usaha-usaha produktif dan investasi yang konstruktif.²⁰⁰

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat Indonesia juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.²⁰¹ Sejak kehadirannya pada 27 Syawal 1412 Hijriah, Bank Muamalat Indonesia telah membuka pintu kepada masyarakat yang ingin memanfaatkan layanan Bank Syariah.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat Indonesia berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai Bank Syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

²⁰⁰Perwataatmadja dan Antonio, *Op.cit.*, hlm. 83.

²⁰¹<http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/profile>, diunduh Pada Tanggal 5 Mei 2011.

Pada akhir tahun 90-an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat Indonesia pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat Indonesia mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank (IDB)* yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat Indonesia. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat Indonesia. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat Indonesia berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.

Melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat Indonesia berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat Indonesia kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada (i) tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham, (ii) tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak Kru Muamalat sedikitpun, (iii) pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri Kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru, (iv) peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan (v) pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat Indonesia pada tahun ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa Bank Muamalat Indonesia,

dengan rahmat Allah Rabbul Izzati, ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.²⁰²

Kehadiran Bank Muamalat Indonesia tidak hanya untuk memposisikan sebagai bank pertama murni syariah, namun dilengkapi dengan keunggulan jaringan *Real Time On Line* terluas di Indonesia. Saat ini Bank Muamalat Indonesia memberikan layanan melalui 312 gerai yang tersebar di 33 provinsi, didukung jaringan lebih dari 3.800 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, serta merupakan satu-satunya Bank Syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Saat ini Bank Muamalat Indonesia melayani hampir 3.000.000 nasabah seluruh Indonesia. Memantapkan eksistensinya di antara perbankan syariah, Bank Muamalat Indonesia menjadi Bank Syariah pertama yang membuka layanan di luar negeri. Tidak tanggung-tanggung, Bank Muamalat Indonesia menjalin kerjasama dengan jaringan Malaysia *Electronic Payment System* (MEPS) sehingga layanan Bank Muamalat Indonesia dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, Bank Muamalat Indonesia berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional dan masyarakat luas melalui lebih dari 70 *award* bergengsi yang diterima oleh Bank Muamalat Indonesia. *Award* tersebut diberikan kepada Bank Muamalat Indonesia secara institusional, disamping itu, juga terhadap Sumber Daya Insani (SDI) serta produk dan layanannya, menyisihkan tidak hanya bank syariah lain namun bahkan saudara-saudara tuanya, perbankan konvensional. Di antara *award* bagi institusi Bank Muamalat Indonesia yang paling bergengsi antara lain sebagai Bank Nasional Terbaik (Harian Bisnis Indonesia, 2008). *Award* bagi produk Bank Muamalat Indonesia paling banyak diraih oleh tabungannya, *Shar-e*. Secara fantastis produk ini pernah memborong 4 penghargaan sekaligus dari Museum Rekor Indonesia (MURI) yaitu sebagai

²⁰²<http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/profile>, diunduh Pada Tanggal 11 Mei 2011.

rekening bank instan dalam kemasan pertama di Indonesia, sebagai kartu bank pertama yang nomor kartunya sesuai dengan nomor rekening, sebagai produk dengan pertumbuhan Jaringan *Real Time Online* dengan jumlah terbanyak, serta sebagai tabungan dengan pertumbuhan persentase nasabah produk bank tercepat di Indonesia. Produk Shar-e menjangkau nasabah hingga pelosok pedesaan di Indonesia hingga memungkinkan nasabah melakukan transaksi setor tunai secara gratis di lebih dari 3800 kantor pos online. Disamping itu, nasabah dapat melakukan tarik tunai secara gratis di ATM semua bank di Indonesia serta transaksi debit di lebih dari 100.000 merchant, suatu fitur yang amat jarang dimiliki oleh kompetitornya. Dengan fitur produk yang sangat unggul, berbagai *award* yang diraih tentu merupakan hal yang pantas²⁰³

Terdapat banyak produk dan layanan yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia, salah satunya adalah Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) yang sedang gencar dipasarkan oleh Bank Muamalat Indonesia. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dari Bank Muamalat Indonesia adalah fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan hunian sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia sendiri memiliki dua akad yang dapat dipilih oleh nasabahnya, yaitu akad jual beli (*murabahah*) dan akad sewa beli (MMQ).

3.2.1. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) Bank Muamalat Indonesia yang Menggunakan Akad MMQ

Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Secara Prinsip Syariah (PPR iB) adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain.²⁰⁴ Bank Muamalat Indonesia sudah mulai menggunakan akad pembiayaan MMQ ini sejak februari 2007. Pada awalnya Bank Muamalat Indonesia menggunakan istilah akad *Musyarakah Syirkatul Milk*, namun telah

²⁰³http://id.wikipedia.org/wiki/Bank_Muamalat_Indonesia, diunduh Pada Tanggal 11 Mei 2011.

²⁰⁴http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/sewa_kprs, diunduh Pada Tanggal 17 Mei 2011.

diubah menjadi akad MMQ. Lebih lanjut lagi Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia menggunakan nama produk *Baiti Jannati* yang kemudian di *repackaging* menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat.²⁰⁵ Sejak tahun 2008, permohonan nasabah akan fasilitas pembiayaan ini semakin meningkat, hampir setiap hari dalam seminggu ditandatanganinya akad pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ ini dilakukan.²⁰⁶ Konsep pembiayaan menggunakan akad MMQ, menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan bank. Pada awalnya, nasabah dan bank membeli rumah secara bekerjasama / bermitra. Kemudian nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas aset tersebut. Dengan menyewa manfaat aset, selanjutnya nasabah membayar kewajiban sewa atas aset tersebut setiap bulannya sesuai dengan nilai sewa yang telah ditentukan.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia diperuntukan bagi Perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.²⁰⁷ Prasyarat-prasyarat yang harus di penuhi oleh calon nasabah tersebut adalah sebagai berikut.²⁰⁸

1. Syarat Umum

Terdapat syarat-syarat umum yang harus calon nasabah penuhi bila ingin melakukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia, yaitu :

²⁰⁵ Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Legal Support Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Fatmawati, Pada Tanggal 22 Juni 2011, di Kantor Cabang Fatmawati.

²⁰⁶ Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 22 Juni 2011.

²⁰⁷ http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/sewa_kprs, diunduh Pada Tanggal 17 Mei 2011.

²⁰⁸ http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/sewa_kprs, diunduh Pada Tanggal 17 Mei 2011.

- a. Mengisi aplikasi permohonan
- b. Pas photo terbaru ukuran 3 x 4 suami-isteri @ 1 lembar
- c. Foto kopi KTP yang masih berlaku suami-isteri @ 2 lembar
- d. Foto kopi kartu keluarga 1 lembar
- e. Foto kopi surat nikah (bagi yang sudah menikah)
- f. Foto kopi buku tabungan / rekening Koran selama 3 bulan terakhir
- g. Foto kopi NPWP pribadi (permohonan minimal Rp. 50 juta)
- h. Minimal telah bekerja (karyawan, wiraswasta (usaha) selama 2 tahun)

Terdapat perbedaan syarat yang harus dilengkapi bagi calon nasabah yang berstatus pegawai dan wiraswasta, perbedaan syarat tersebut adalah sebagai berikut :

2. Syarat Pegawai

Syarat ini berlaku bagi nasabah yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil (PNS), yang meliputi:

- a. Foto kopi SK pengangkatan awal dan akhir suami-isteri
- b. Slip gaji asli suami-isteri
- c. Surat keterangan asli dari atasan / pimpinan
- d. Foto kopi kartu pegawai (bila ada)
- e. Surat kuasa potong gaji dari bendahara (untuk kolektif)
- f. Membuat S1 otomatis (untuk individual)

3. Syarat Wiraswasta

Syarat ini berlaku bagi nasabah yang berprofesi sebagai wiraswasta, yang meliputi :

- a. Surat keterangan harga jual dari penjual / developer;
- b. Foto kopi sertifikat hak milik / SHG (rumah yang akan dibeli);
- c. Foto kopi IMB (IPT atau bukti pengurusan);

- d. Foto kopi PBB tahun terakhir;
- e. *Covernote notaries*²⁰⁹.

Biaya-biaya lain yang dibebankan kepada nasabah sebelum akad berupa :

- a. Administrasi 1,5 % dari pembiayaan
- b. Notaris (legalisasi akad) tarif sesuai plafond pembiayaan
- c. Pembukaan dua rekening Shar-e sebesar Rp 250.000

Adapun syarat-syarat kondisi rumah yang akan diajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia adalah sebagai berikut ²¹⁰

- a. Rumah baru atau *Second*
- b. Bangunan rumah sudah jadi (bukan *Indent*)
- c. Rumah sudah bersertifikat (SHM/SHGB)
- d. Jalan di depan rumah yg akan dibeli harus bisa dilewati kendaraan roda empat, minimal satu mobil.
- e. Rumah bukan pada daerah banjir.

Pihak bank akan memberikan tabel angsuran yang berisikan batasan gaji minimal apabila ingin mengajukan pembiayaan ini. Bank Muamalat Indonesia memberlakukan kebijakan bahwa total angsuran tiap bulannya tidak boleh melebihi dari 30% gaji yang dimiliki oleh nasabah. Apabila total angsuran akan lebih dari 30%, maka bank akan memberlakukan kebijakan berupa penambahan jangka waktu pembiayaan. Tabel angsuran pembiayaan dapat dilihat sebagai berikut : ²¹¹

²⁰⁹*Covernote notaries*, yaitu suatu pernyataan atau keterangan dari Notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa suatu tindakan hukum tertentu yang dilakukan oleh pihak/penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan di hadapan Notaris.

²¹⁰Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Legal Support Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Fatmawati, Pada Tanggal 22 Juni 2011, di Kantor Cabang Fatmawati.

²¹¹ Data berupa tabel didapat dari Customer Service Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pondok Indah Pada Tanggal 20 Juni 2011.

TABEL ANGSURAN PEMBIAYAAN KPR BMI
AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
 Per Januari 2011 (Dalam Ribuan Rupiah)

Pricing Eff. Rate	6.693% 12.00%	Syarat Minimal	7.217% 12.00%	Syarat Minimal	7.735% 12.00%	Syarat Minimal
Tenor Amount	60 Cicilan	Gaji Karyawan	120 Cicilan	Gaji Karyawan	180 Cicilan	Gaji Karyawan
75,000.00	1,668.33	4,766.67	1,076.03	3,074.38	900.13	2,571.79
80,000.00	1,779.56	5,084.45	1,147.77	3,279.34	960.13	2,743.24
90,000.00	2,002.00	5,720.00	1,291.24	3,689.25	1,080.15	3,086.15
100,000.00	2,224.44	6,355.56	1,434.71	4,099.17	1,200.17	3,429.05
120,000.00	2,669.33	7,626.67	1,721.65	4,919.00	1,440.20	4,114.86
125,000.00	2,780.56	7,944.45	1,793.39	5,123.96	1,500.21	4,286.31
130,000.00	2,891.78	8,262.22	1,865.12	5,328.92	1,560.22	4,457.77
140,000.00	3,114.22	8,897.78	2,008.59	5,738.84	1,680.24	4,800.67
150,000.00	3,336.67	9,533.33	2,152.06	6,148.75	1,800.25	5,143.58
160,000.00	3,559.11	10,168.89	2,295.54	6,558.67	1,920.27	5,486.48
165,000.00	3,670.33	10,486.67	2,367.27	6,763.63	1,980.28	5,657.94
170,000.00	3,781.56	10,804.45	2,439.01	6,968.59	2,040.29	5,829.39
175,000.00	3,892.78	11,122.22	2,510.74	7,173.55	2,100.29	6,000.84
180,000.00	4,004.00	11,440.00	2,582.48	7,378.51	2,160.30	6,172.29
185,000.00	4,115.22	11,757.78	2,654.21	7,583.46	2,220.31	6,343.75
190,000.00	4,226.45	12,075.56	2,725.95	7,788.42	2,280.32	6,515.20
195,000.00	4,337.67	12,393.34	2,797.68	7,993.38	2,340.33	6,686.65
200,000.00	4,448.89	12,711.11	2,869.42	8,198.34	2,400.34	6,858.10
205,000.00	4,560.11	13,028.89	2,941.15	8,403.30	2,460.34	7,029.56
210,000.00	4,671.33	13,346.67	3,012.89	8,608.26	2,520.35	7,201.01
215,000.00	4,782.56	13,664.45	3,084.63	8,813.22	2,580.36	7,372.46
220,000.00	4,893.78	13,982.22	3,156.36	9,018.17	2,640.37	7,543.91
225,000.00	5,005.00	14,300.00	3,228.10	9,223.13	2,700.38	7,715.37
230,000.00	5,116.22	14,617.78	3,299.83	9,428.09	2,760.39	7,886.82
235,000.00	5,227.45	14,935.56	3,371.57	9,633.05	2,820.39	8,058.27
240,000.00	5,338.67	15,253.34	3,443.30	9,838.01	2,880.40	8,229.72
245,000.00	5,449.89	15,571.11	3,515.04	10,042.97	2,940.41	8,401.18
250,000.00	5,561.11	15,888.89	3,586.77	10,247.92	3,000.42	8,572.63
255,000.00	5,672.33	16,206.67	3,658.51	10,452.88	3,060.43	8,744.08
260,000.00	5,783.56	16,524.45	3,730.24	10,657.84	3,120.44	8,915.53
265,000.00	5,894.78	16,842.22	3,801.98	10,862.80	3,180.45	9,086.99
270,000.00	6,006.00	17,160.00	3,873.72	11,067.76	3,240.45	9,258.44
275,000.00	6,117.22	17,477.78	3,945.45	11,272.72	3,300.46	9,429.89
280,000.00	6,228.45	17,795.56	4,017.19	11,477.68	3,360.47	9,601.34
285,000.00	6,339.67	18,113.34	4,088.92	11,682.63	3,420.48	9,772.80
290,000.00	6,450.89	18,431.11	4,160.66	11,887.59	3,480.49	9,944.25
295,000.00	6,562.11	18,748.89	4,232.39	12,092.55	3,540.50	10,115.70
300,000.00	6,673.33	19,066.67	4,304.13	12,297.51	3,600.50	10,287.15
305,000.00	6,784.56	19,384.45	4,375.86	12,502.47	3,660.51	10,458.61
310,000.00	6,895.78	19,702.23	4,447.60	12,707.43	3,720.52	10,630.06
315,000.00	7,007.00	20,020.00	4,519.33	12,912.39	3,780.53	10,801.51
320,000.00	7,118.22	20,337.78	4,591.07	13,117.34	3,840.54	10,972.97
325,000.00	7,229.45	20,655.56	4,662.81	13,322.30	3,900.55	11,144.42
330,000.00	7,340.67	20,973.34	4,734.54	13,527.26	3,960.55	11,315.87
340,000.00	7,563.11	21,608.89	4,878.01	13,937.18	4,080.57	11,658.78
350,000.00	7,785.56	22,244.45	5,021.48	14,347.09	4,200.59	12,001.68
360,000.00	8,008.00	22,880.00	5,164.95	14,757.01	4,320.61	12,344.59
380,000.00	8,452.89	24,151.11	5,451.90	15,576.85	4,560.64	13,030.40
400,000.00	8,897.78	25,422.23	5,738.84	16,396.68	4,800.67	13,716.21
450,000.00	10,010.00	28,600.00	6,456.19	18,446.26	5,400.76	15,430.73
500,000.00	11,122.22	31,777.78	7,173.55	20,495.85	6,000.84	17,145.26
800,000.00	17,795.56	50,844.45	11,477.68	32,793.36	9,601.34	27,432.41
850,000.00	18,907.78	54,022.23	12,195.03	34,842.94	10,201.43	29,146.94
900,000.00	20,020.00	57,200.00	12,912.39	36,892.53	10,801.51	30,861.46
950,000.00	21,132.23	60,377.79	13,629.74	38,942.11	11,401.60	32,575.99
1,000,000.00	22,244.45	63,555.56	14,347.09	40,991.70	12,001.68	34,290.52

Sebagai contoh adalah apabila seorang nasabah ingin membeli sebuah rumah dengan harga berkisar Rp 150.000.000, maka berdasarkan tabel tersebut minimal gaji yang harus nasabah tersebut miliki adalah

- Untuk 60 bulan angsuran maka minimal gaji : ± Rp 9.533.330, sehingga dengan ketentuan yang di terapkan oleh bank bahwa besar angsuran tidak boleh melebihi 30% dari jumlah gaji, maka angsuran yang akan nasabah bayar adalah Rp 3.336.670 per bulannya selama 60 bulan

- b. Untuk angsuran 120 bulan angsuran maka minimal gaji : ± Rp 6.148.750, dengan adanya kebijakan dari bank mengenai angsuran setiap bulannya maka nasabah akan melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp 2.152.060 per bulannya sampai dengan waktu 120 bulan.
- c. Untuk angsuran 180 bulan angsuran maka minimal gaji : ± Rp 5.143.560, maka total angsuran yang harus nasabah bayar adalah Rp 1.800.250 perbulannya selama 180 bulan.

Bank Muamalat Indonesia juga memiliki kebijakan tambahan lain dalam melakukan pembiayaan ini, yaitu bank akan melakukan *review* ulang terhadap harga sewa yang telah ditetapkan sebelumnya pada awal pembiayaan ini dilakukan. Bank biasanya akan melakukan *review* ulang kurang lebih dalam kurun waktu dua tahun setelah pembiayaan ini berjalan, namun pada prakteknya hal ini jarang dilakukan. Margin yang diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia adalah menggunakan sistem margin yang bersifat flat, dimana margin tersebut akan tetap sampai perjanjian pembiayaan ini selesai. Margin yang di berlakukan oleh Bank Muamalat Indonesia adalah sebesar 14%.

Nasabah yang ingin melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia, diharuskan untuk membayar DP minimal 10% dari total harga rumah yang diajukan. Dikarenakan bank hanya memiliki kapasitas maksimal 90% untuk melakukan pembiayaan ini. Pada dasarnya kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Indonesia tentang besaran minimal uang muka tidaklah terlalu berat bagi nasabah, malahan memberikan banyak keringan bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan ini.

Setelah nasabah telah memenuhi semua prasyarat yang diajukan oleh bank, dan bank telah setuju dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah. Maka tahap selanjutnya, yaitu berupa penentuan nilai aprasial²¹² dari rumah tersebut.

²¹²Yang dimaksud dengan nilai aprasial adalah nilai penaksiran harga sebuah rumah dengan cara melihat harga pasaran rumah-rumah yang terdapat di suatu area.

Proses ini biasanya berlangsung paling lama tiga hari.²¹³ Selain itu pihak juga melakukan uji kelayakan terhadap kondisi rumah yang diajukan oleh nasabah.

Setelah tahap-tahap yang telah diuraikan diatas telah selesai maka akan masuk kepada tahap penandatanganan akad pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ. Akad pembiayaan yang menggunakan skim MMQ, pada pokoknya terdiri atas dua akad, yaitu akad pembiayaan MMQ dan akad *Ijarah*. Nasabah juga nantinya akan menandatangani surat-surat dan dokumen lain yang terkait dengan akad tersebut. Penandatanganan perjanjian pembiayaan oleh kedua belah pihak ini akan disaksikan oleh saksi-saksi yang telah ditunjuk dan perjanjian ini ditandatangani diatas kertas yang telah ditempel dengan materai. Perjanjian ini akan dibuat dalam rangkap dua, yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak. Perjanjian ini harus dibuat dan disaksikan di hadapan seorang notaris. Untuk lebih memudahkan proses penandatanganan bank telah menyiapkan notaris, namun tidak tertutup kemungkinan untuk mendatangkan notaris berdasarkan penunjukan dari nasabah.

Setelah proses penandatanganan akad antara nasabah dan bank telah selesai ditandatangani, bank kemudian akan mencairkan pembiayaan pemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Dalam hal pengadaan barang, bank dapat melakukan pembelian rumah yang telah dipilih oleh nasabah. Setelah rumah tersebut dibeli, maka nasabah akan menyewa rumah tersebut kepada bank. Rumah tersebut merupakan atas nama dari nasabah, namun sertifikat atas rumah tersebut masih berada ditangan bank. Tanda bukti porsi kepemilikan dari bank dapat dibukti dari adanya Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap rumah tersebut.²¹⁴ Bank baru akan menyerahkan sertifikat atas rumah tersebut kepada nasabah, setelah nasabah selesai melakukan pengambilan porsi bagian dari bank. Baik nasabah maupun bank memiliki hak yang sama terhadap kepemilikan rumah tersebut, dikarenakan mereka sama-sama memiliki porsi kepemilikan atas aset bersama itu.

²¹³Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 22 Juni 2011.

²¹⁴Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 22 Juni 2011.

Dalam surat perjanjian yang nasabah dan bank tandatangani, terdapat beberapa ketentuan yang ditulis ulang dan berisi sama baik dalam akad MMQ maupun dalam akad *Ijarah*. Ketentuan-ketentuan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Tata cara pembayaran;
- b. Biaya potongan dan pajak-pajak;
- c. Denda;
- d. Peristiwa cidera janji;
- e. Agunan;
- f. *Force majeure*;
- g. Pengawasan dan pemeriksaan;
- h. Hukum yang berlaku;
- i. Penyelesaian perselisihan;
- j. Surat menyurat;
- k. Dan ketentuan penutup.

3.2.2. Ketentuan Dalam Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) dengan Akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia

Berikut ini adalah ketentuan yang diatur didalam Perjanjian Pembiayaan Rumah dengan akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia :

a. Pokok-Pokok Akad

Pokok-pokok akad berisikan mengenai kesepakatan antara bank dan nasabah bahwa kedua belah pihak telah mengikatkan diri satu sama lain untuk membeli tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen secara bersama-sama untuk bermitra (*syirkatul milk*). Hal ini sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah kepada bank. Nasabah selanjutnya akan melakukan pengambilalihan porsi kepemilikan atas aset tersebut dari bank dengan cara bertahap sesuai dengan kesepakatan.

Jangka waktu pengambilan porsi disesuaikan dengan jangka waktu sewa yang didasari oleh kesepakatan bersama, dimana kesepakatan mengenai sewa-menyewa (*Ijarah*) ini akan dituangkan didalam akad yang terpisah namun

masih merupakan satu kesatuan dari akad pembiayaan ini. Pada waktu jatuh tempo, maka kepemilikan atas aset tersebut telah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Hal ini diikuti oleh kesepakatan atau kesedian dari bank untuk menyewakan aset tersebut kepada nasabah, dan nasabah sepakat untuk menyewa aset tersebut dari bank.

b. Obyek dalam akad MMQ

Obyek dalam kerjasama antara bank dan nasabah ini dapat berupa :

- 1) Tanah dan bangunan rumah;
- 2) Tanah dan bangunan toko;
- 3) Rumah susun; atau
- 4) Apartemen

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Mengenai hak dan kewajiban hanya diatur di dalam akad MMQ saja. Pengaturan tentang hak dan kewajiban tidak diatur dalam akad *Ijarah*. Hak dan kewajiban bagi para pihak dalam akad MMQ adalah sebagai berikut :

- 1) Antara bank dan nasabah bertanggung jawab atas pembelian aset sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satupun pihak yang dapat mengalihkan atau melepaskan tanggung jawab ini kepada pihak lain untuk melakukan aktivitas *musyarakah mutanaqishah*;
- 2) Porsi awal nasabah berupa uang muka yang disetor ke rekening bank atau langsung ke rekening *developer* atau penjual dengan melampirkan bukti setoran, paling lambat 14 (empat belas) hari setelah dilakukannya pembayaran;
- 3) Bank dan nasabah mengakui kepemilikan atas aset tersebut sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing;
- 4) Dengan persetujuan bank atas adanya kesepakatan ini, maka bukti kepemilikan atas aset tersebut akan di atasnamakan ke atas nama nasabah dengan tanpa mengurangi hak dari bank untuk sewaktu-

waktu mengganti bukti kepemilikan tersebut menjadi atas nama bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank berdasarkan pernyataan pengakuan yang ditanda tangani oleh nasabah dan merupakan satu kesatuan dari akad ini;

- 5) Nasabah dengan ini berjanji untuk mengambil alih porsi kepemilikan bank atas aset tersebut yang dibeli secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama sampai jangka waktu akhir dari perjanjian ini berakhir. Pada akhir perjanjian ini maka kepemilikan menjadi milik nasabah sepenuhnya dan bank tidak lagi memiliki porsi kepemilikan atas aset tersebut. Hal ini dibuktikan secara tertulis dimana nasabah telah melakukan pembayaran pelunasan dan aset tersebut telah sepenuhnya menjadi milik nasabah, bukti tertulis tersebut dikeluarkan oleh bank.
- 6) Nasabah dengan ini menunjuk bank dalam suatu surat penunjukan dan kuasa yang ditandatangani oleh nasabah yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad ini untuk mewakili nasabah dalam menjalankan kegiatan usaha *syirkah* dengan menyewakan kepada nasabah atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank guna menghasilkan keuntungan bagi bank dan nasabah, perjanjian sewa (*Ijarah*) akan dibuat secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini;
- 7) Bank dan nasabah selaku *syarik* berhak untuk mendapatkan bagi hasil dari hasil keuntungan sewa terhadap aset sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam perjanjian ini;
- 8) Porsi nasabah atas bagi hasil dibayarkan ke rekening *Baiti Share* atas nama nasabah, selanjutnya nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mendebet/memotong dana tersebut sebagai cicilan pengambilalihan porsi bank atas tanah dan bangunan rumah atautanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut.

Di dalam akad *Ijarah* juga tercantum mengenai kewajiban bagi nasabah untuk melakukan pemeliharaan atas obyek akad. Adapun kewajiban dari nasabah terhadap pemeliharaan aset adalah sebagai berikut :

- 1) Atas biaya sendiri wajib merawat obyek akad sedemikian rupa sehingga selalu dalam keadaan baik dan terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari pembuat obyek akad atau orang lain yang berwenang, melakukan servis yang diperlukan disamping menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat dalam melakukan perbaikan atas obyek akad;
- 2) Tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau pengurangan apapun terhadap obyek akad yang dapat menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau kerugian atas nilai ekonomis obyek akad;
- 3) Dalam melakukan perbaikan atas obyek akad atau bagian bagiannya, perlengkapan, peralatan dan/atau aksesoris yang digunakan, sekurang-kurangnya memiliki nilai kualitas dan kegunaan yang sama dengan yang digantikannya.

d. Pengawasan dan Pemeriksaan

Nasabah berdasarkan perjanjian ini memberikan izin kepada bank ataupun petugas yang ditunjuk oleh bank untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap barang angunan, pembukuan dan catatan milik nasabah. Pengawasan dan pemeriksaan ini dapat dilakukan setiap saat selama perjanjian pembiayaan ini berlangsung. Pengawasan dan pemeriksaan tersebut dapat dilakukan terhadap segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan *musyarakah* 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 fotokopi dan atau catatan-catatan yang dianggap perlu untuk mengamankan kepentingan nasabah.

e. Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah

Pembatasan terhadap tindakan nasabah ini, merupakan suatu batasan bagi nasabah untuk tidak melakukan sebagian atau seluruh perubahan terhadap beberapa hal yang dibatasi dalam perjanjian ini. batasan terhadap tindakan dari nasabah adalah sebagai berikut :

- 1) Membuat hutang kepada pihak ketiga;
- 2) Memindahkan kedudukan atau lokasi barang agunan dari kedudukan atau 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 kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaan nasabah;
- 4) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan atau konsolidasi perusahaan nasabah dengan perusahaan atau orang lain;
- 5) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, menjual 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 komisaris dan/atau direksi perusahaan nasabah;
- 7) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, melakukan investasi baru, baik yang langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan nasabah.

Terdapat dua poin tambahan dalam akad *Ijarah* yang mengatur mengenai pembatasan terhadap tindakan nasabah, yang hal ini tercantum di dalam Pasal 19 yaitu :

- 1) Nasabah menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau menyerahkan obyek akad kepada pihak lain;

- 2) Melakukan renovasi atau pengembangan terhadap rumah tersebut tanpa seijin bank dengan ketentuan bahwa jika terjadi pelunasan atau penjualan atas rumah tersebut biaya renovasi atau pengembangan yang telah dikeluarkan tidak diperhitungkan.

f. Penggunaan Obyek Akad 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 akad, dan dalam mengoperasikan atau menggunakan obyek akad akan menggunakan atau mempekerjakan tenaga ahli yang cakap dan berwenang sesuai dengan petunjuk atau instruksi serta buku pedoman resmi yang dikeluarkan oleh pemasok obyek akad;
- 2) Menanggung resiko dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan obyek akad serta berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan bank dari beban atau kerugian apapun juga yang disebabkan karena kerusakan, gangguan, atau berkurangnya kemanfaatan obyek akad, 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 akad tepat pada waktunya kepada pihak yang berwenang.

g. Tambahan Peralatan

Dalam perjanjian tersebut dibuat kesepakatan bahwa nasabah setuju bahwa semua penambahan ataupun perubahan terhadap obyek akad dan setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan pada obyek akad, segera setelah pemasangan atau penambahan tersebut memerlukan persetujuan bank dan penambahan maupun perubahan tersebut menjadi bagian dari obyek akad dengan seketika dan dengan sendirinya menjadi hak milik bank, tanpa diperlukan adanya tindakan, perjanjian, pembayaran, ganti rugi dan/atau imbalan dalam bentuk apapun juga, kecuali untuk pemeliharaan, perbaikan

atau pemeriksaan secara berkala atau sewaktu-waktu yang dilakukan dengan izin bank pada setiap saat obyek akad harus tetap berada di bawah pengawasan dan penguasaan nasabah;

h. Pembiayaan dan Jangka Waktu Penggunaan

Merupakan suatu rangkaian kesepakatan antara Bank dan nasabah dalam melakukan pembelian atas suatu aset dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, sebagaimana permohonan yang diajukan oleh nasabah kepada Bank, dan masing-masing pihak menyediakan modal serta jangka waktu fasilitas pembiayaan *musyarakah* tersebut.

a) Pengadaan Obyek Akad

Dalam hal pengadaan obyek akad terdapat beberapa ketentuan, pertama, nasabah wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada bank yang tidak bisa ditarik kembali, dengan memberikan waktu yang cukup bagi bank untuk mengadakan obyek akad. Selain itu ada sebuah ketentuan dalam pengadaan obyek akad ini yaitu, jika karena suatu hal pengadaan obyek akad sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini tidak terlaksana diluar kesalahan bank, maka nasabahlah yang akan menanggung segala resiko, berupa biaya-biaya dan ongkos-ongkos yang timbul akibat dari tidak terlaksananya pengadaan obyek akad tersebut. Pengadaan obyek akad tidak harus selalu dilakukan oleh pihak bank, sehingga nasabah melalui pemberian kuasa dari bank dapat melaksanakan pengadaan obyek akad yang akan disewa.

b) Penyerahan Obyek Akad

Penyerahan obyek akad dari bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank kepada nasabah dibuatkan berita acara penyerahan obyek akad. Setelah penyerahan obyek akad dari bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank kepada nasabah, maka nasabah berkewajiban dan bertanggung jawab memelihara keamanan dan keutuhan obyek akad tersebut sehingga selalu

dalam keadaan layak pakai. Nasabah harus dapat menjadi “bapak rumah” yang baik terhadap obyek akad tersebut.

c) Syarat Realisasi

Dalam perjanjian disebutkan mengenai syarat-syarat dalam realisasi obyek akad, yaitu:

- 1) Menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan oleh bank termasuk tapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri nasabah, dokumen kepemilikan agunan dan/atau surat lain yang berkaitan dengan akad ini dan dokumen pengikatan agunan, yang ditentukan dalam surat persetujuan prinsip dari bank;
- 2) Menandatangani akad ini dan akad pengikatan agunan yang disyaratkan oleh bank;
- 3) Melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam surat persetujuan prinsip dan yang terkait dengan pembuatan akad ini.
- 4) Nasabah perorangan wajib menyerahkan *standing instruction* yang dilakukan oleh tiga pihak yaitu nasabah, bank dan bank penerima gaji untuk melakukan transfer ke bank sejumlah kewajiban nasabah;
- 5) Nasabah wajib membuka 2 (dua) rekening Shar-e Bank Muamalat Indonesia Indonesia yaitu :
 - a) Rekening *Baiti Share*, berfungsi sebagai rekening *escrow* untuk menampung bagi hasil porsi nasabah atas keuntungan yang diperoleh dari sewa-menyewa rumah yang menjadi obyek akad. Atas rekening ini nasabah tidak diperkenankan untuk melakukan penarikan tanpa seizin bank
 - b) Rekening Shar-e untuk operasional nasabah.

Kemudian atas penyerahan dokumen-dokumen dari nasabah tersebut bank wajib mengeluarkan tanda bukti penerimaannya kepada nasabah.

d) Jangka Waktu dan Harga Sewa

Didalam perjanjian pembiayaan ini dicantumkan mengenai jangka waktu sewa yang telah disepakati. Jangka waktu sewa ditulis menggunakan hitungan bulan, jangka waktu sewa yang paling cepat adalah 60 bulan dan yang paling lama adalah 180 bulan. Jangka waktu sewa dihitung sejak akad antara nasabah dan bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank. Sedangkan perhitungan harga sewa disesuaikan dari jangka waktu sewa yang nasabah pilih dan besar gaji yang nasabah miliki. Barulah setelah itu dapat ditentukan berapa besar sewa yang harus nasabah bayar setiap bulannya. Dalam periode tertentu Bank akan melakukan peninjauan ulang terhadap harga sewa dan nasabah tidak dapat mengakhiri masa sewa sebelum berakhirnya jangka waktu sewa. Harga sewa tersebut belum termasuk pajak dan biaya-biaya lainnya yang akan timbul sebagai akibat dari akad ini, sepanjang diberitahukan secara tertulis oleh bank kepada nasabah sebelum terjadinya akad ini.

e) Pengakuan Hutang dan Penyerahan Angsuran

Berkaitan dengan akad ini, selama harga sewa manfaat obyek akad yang telah dinikmati oleh nasabah belum dibayar oleh nasabah kepada bank, maka nasabah dengan ini mengaku secara sah berutang kepada bank sebagaimana pengakuan utang tersebut dari nasabah sebesar harga sewa yang belum dibayar oleh nasabah. Dengan tujuan menjaga ketertiban agar nasabah membayar harga sewa tepat waktu, maka nasabah berjanji untuk mengikatkan diri akan membuat dan menandatangani pengikatan jaminan, menyerahkan agunan dan simpanan jaminan kepada Bank. Perjanjian pengangunan ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.

f) Berakhirnya Masa Sewa

Dalam perjanjian akad *Ijarah* disebutkan bahwa masa sewa akan berakhir apabila:

- 1) Jangka waktu sewa telah berakhir sebagaimana dimaksud dalam akad ini, atau;
- 2) Tidak terjadi kesepakatan atas peninjauan kembali harga sewa, atau;
- 3) Obyek akad musnah, atau;
- 4) Nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam akad ini.

i. Pembayaran

a) Tata Cara Pembayaran

Pengaturan tata cara pembayaran ini diatur dalam akad *musyarakah* maupun akad *Ijarah*, namun terdapat perbedaan dalam akad *Ijarah* poin 1) dan 2) berbeda. Tata cara pembayaran oleh nasabah dalam akad *musyarakah* meliputi:

- 1) Nasabah berjanji dan mengikatkan diri mengembalikan kepada bank seluruh jumlah porsi kepemilikan bank dan bagian keuntungan yang menjadi hak bank sesuai nisbah sebagaimana ditetapkan pada akad ini menurut proyeksi pendapatan sewa;
- 2) Pembayaran dilakukan pada hari dan jam kas kantor bank atau tempat yang ditunjuk bank dan dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama nasabah;
- 3) Bila jatuh tempo pembayaran jatuh tidak pada hari kerja bank, maka nasabah berjanji melakukan pembayaran 1 (satu) hari sebelum jatuh tempo pembayaran;
- 4) Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening nasabah di bank, maka dengan ini nasabah memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada bank untuk mendebet rekening nasabah guna membayar atau melunasi kewajiban nasabah kepada bank;
- 5) Catatan administrasi bank merupakan bukti sah dan mengikat terhadap nasabah; dan

- 6) Apabila nasabah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan bank lebih awal atau dipercepat dari waktu yang diperjanjikan, maka besarnya pembayaran adalah sesuai dengan nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat pembayaran dipercepat tersebut akan dilakukan.

Sedangkan di dalam akad *Ijarah* disebutkan :

- 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..... (.....) (selanjutnya disebut "simpanan jaminan pada bank")

Poin 3) sampai dengan 6) sama dengan dalam akad *musyarakah*.

b) Biaya Potongan dan Pajak

- 1) Nasabah berjanji untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa:
 - (1) Biaya administrasi dan harus dibayar pada saat akad ditandatangani; dan
 - (2) Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akad termasuk tapi tidak terbatas pada biaya notaris/PPAT, premi, asuransi, dan biaya pengikatan jaminan.
- 2) Dalam hal nasabah cidera janji sehingga bank menggunakan jasa penasihat hukum untuk menagihnya, maka nasabah berjanji untuk membayar seluruh biaya jasa penasihat hukum, jasa penagih dan jasa-jasa sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.

- 3) Pembayaran atau pelunasan kewajiban sehubungan dengan akad ini dilakukan oleh nasabah kepada bank tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan perundang-undang yang berlaku.
- 4) Nasabah berjanji membayar melalui bank setiap potongan yang diharuskan oleh perundang-undangan
- 5) Segala pajak yang timbul dalam akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh nasabah, kecuali pajak penghasilan bank.

c) Denda

Dalam perjanjian tersebut menyebutkan :

- 1) Dalam hal nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan maka bank membebaskan dan nasabah setuju membayar denda (*ta'dzir*) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp.....(.....) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran.
- 2) Dana dari denda yang diterima oleh bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

Perihal besaran denda yang diberlakukan dalam setiap akad akan berbeda-beda, hal ini akan disesuaikan dengan besaran angsuran yang diberlakukan dalam akad ini.²¹⁵ Sebagai contoh :²¹⁶

- a. Jumlah angsuran sebesar \leq Rp 2.000.000 denda yang diberlakukan adalah sebesar Rp 50.000.
- b. Jumlah angsuran sebesar \geq Rp 2.000.000- Rp 5.000.000 denda yang diberlakukan adalah sebesar Rp 100.000.
- c. Jumlah angsuran sebesar \geq Rp 5.000.000- Rp 10.000.000 denda yang diberlakukan adalah sebesar Rp 150.0000.

²¹⁵Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²¹⁶Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

j. Pembagian Bagi Hasil

Pembagian bagi hasil dalam *syirkah* ini, merupakan bagi hasil antara keuntungan dan kerugian. Dimana masing-masing pihak yang bersyirkah tidak hanya menerima pembagian hasil keuntungan namun juga menerima pembagian atas kerugian yang diderita. Pembagian bagi hasil antara nasabah dan bank dibuat dalam bentuk presentase (%) dan pembagian hasil ini dilakukan dengan memperhatikan kesepakatan yang telah bank dan nasabah sepakati dalam akad ini. Nisbah bagi hasil tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu fasilitas pembiayaan *musyarakah* dan tidak berlaku surut kecuali berdasarkan kesepakatan para pihak. Untuk pembagian kerugian diderita ditanggung oleh nasabah dan bank dihitung berdasarkan proporsi masing-masing pihak, namun jika kerugian terjadi karena ketidakjujuran dan kelalaian nasabah termasuk tapi tidak terbatas pada perjanjian ini dan atau pelanggaran nasabah atas syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini.

Terkait masalah resiko yang mungkin dihadapi oleh nasabah, maka dalam perjanjian disebutkan, terhitung sejak tanggal penyerahan obyek akad menurut akad ini, nasabah berjanji untuk:

- 1) Menanggung biaya pemeliharaan obyek akad yang sifatnya ringan dan tidak menghalangi kemanfaatan obyek akad; dan
- 2) Menanggung kerusakan obyek akad yang disebabkan dari penggunaan yang diperbolehkan atau karena kelalaian nasabah dalam menjaganya

k. Barang jaminan

a) Agunan

Untuk menjamin ketaatan nasabah selaku kuasa *syariik* terhadap segala ketentuan-ketentuan dalam akad dan untuk tertibnya pembayaran kembali atas pengambilalihan porsi bank oleh nasabah dan bagian keuntungan bank secara tepat waktu yang telah disepakati para pihak berdasarkan akad, maka nasabah atau penjamin, menjaminkan barang kepada bank. Apabila menurut

bank nilai dari agunan tidak lagi cukup untuk menjamin kewajiban pembayaran *musyarakah* nasabah kepada bank maka atas permintaan pertama dari bank, nasabah wajib menambah agunan lainnya yang disetujui bank.

b) Pernyataan dan jaminan nasabah

Dalam perjanjian tersebut nasabah 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 tandatangi dan 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 akad ini, nasabah akan menjaga semua perizinan, lisensi, persetujuan dan sertifikat yang wajib dimiliki untuk melaksanakan usahanya;
- 5) Diadakannya akad ini atau akad tambahan (*addendum*) tidak akan bertentangan dengan suatu akad yang telah ada atau yang akan diadakan oleh nasabah dengan pihak ketiga;
- 6) Dalam hal belum cukupnya barang jaminan, nasabah atau penjamin berjanji menyerahkan jaminan-jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh bank;

- 7) Sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan, nasabah berjanji mendahulukan untuk membayar dan melunasi kewajiban nasabah kepada bank dari kewajiban lainnya; dan
- 8) Dalam hal berkaitan dengan ayat 1, 2 dan 3 pasal ini, nasabah berjanji untuk membebaskan bank dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak manapun dana/atau atas alasan apapun.

1. Perihal Cidera Janji

Apabila terjadi penyimpangan dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 3 (dalam akad MMQ) maupun Pasal 7 (dalam akad *Ijarah*), maka bank berhak untuk menagih pembayaran dari nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebagian jumlah utang dari nasabah kepada bank. Untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukannya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya. Peristiwa yang dapat dikategorikan bahwa nasabah telah melakukan cidera janji adalah sebagai berikut :

- a) Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atau pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau proyeksi jadwal angsuran yang ditetapkan;
- b) Dokumen atau keterangan yang dimasukkan atau disuruh masukkan kedalam dokumen yang diserahkan oleh nasabah kepada bank sebagaimana dimaksud dalam hal pembiayaan dan jangka waktu penggunaan dalam perjanjian ini palsu, tidak sah atau tidak benar;
- c) 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 hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukan;

- d) Nasabah tidak memenuhi atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih ketentuan yang tercantum dalam pasal mengenai agunan dan pernyataan dan jaminan nasabah;
- e) Apabila berdasarkan perundang-undangan yang berlaku pada saat akad ini ditandatangani atau diberlakukan pada kemudian hari nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi nasabah;
- f) Nasabah atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap nasabah;
- g) Apabila karena suatu sebab seluruh atau sebagian akta pengikat jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan atau 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;
- h) Apabila keadaan keuangan nasabah atau penjamin tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada bank baik karena kesengajaan atau kelalaian nasabah;
- i) Harta benda nasabah atau penjamin sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau tidak diagunkan kepada bank, diletakkan sita jaminan (*Consevoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga;
- j) Nasabah atau penjamin masuk dalam daftar kredit macet dan atau daftar hitam (*black list*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait;
- k) Nasabah atau penjamin memberikan keterangan, baik lisan maupun 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 atau jika nasabah menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan/atau surat pemindah bukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk

menandatnganinya sehingga tandabukti penerimaan atau surat pemindah bukuan tersebut tidak sah;

- l) Nasabah atau penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseancevan betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinyadinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, atau karena sebab apapun yang tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya atau dilikuidasi (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum);
- m) Nasabah sebelum atau sesudah fasilitas *musyarakah* diberikan oleh bank, juga mempunyai kewajiban kepada apihak ke tiga dan hal tersebut tidak diberitahukan kepada bank baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum kewajiban lain tesebut diperoleh;
- n) Nasabah atau penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat atau tidak memenuhi suatu ketentuan dalam akad ini akad pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini;
- o) Nasabah atau penjamin meninggal dunia atau dibubarkan atau bubar (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya atau pergi ketempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan atau peristiwa yang menurut pertimbangan bank dapat membahayakan pemberian fasilitas *musyarakah*, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara;
- p) Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat bank akan dapat mengakibatkan nasabah atau penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada bank.

Sebagai akibat dari cidera janji tersebut, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 KUHPdata dan 1267 KUHPdata, bank berhak melakukan :

- a) Menghentikan jangka waktu yang ditentukan dalam akad ini dan meminta nasabah untuk membayar atau melunasi sisa kewajiban kepada bank secara seketika dan sekaligus berdasarkan akad ini dengan pembayaran sebesar nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat itu;
- b) Menyewakan rumah tersebut pada pihak ketiga lainnya dan dari hasil sewa tersebut bank dan nasabah berbagi hasil. Bagi hasil yang diperoleh nasabah akan digunakan untuk membayar pengambilalihan porsi kepemilikan bank. perjanjian sewa mana akan dibuat secara terpisah dan merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini;
- c) Menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran pengambilalihan porsi kepemilikan bank dengan disesuaikan nilai pasar pada saat penjualan dilakukan. Dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada bank sesuai dengan porsi kepemilikannya, 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;
- d) Menjual harta benda yang dijaminkan lainnya yang menjadi jaminan tambahan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa

dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh sisa kewajiban nasabah dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan 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.

Akibat cidera janji dalam akad *Ijarah* apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa cidera janji sebagaimana tercantum diatas, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, bank berhak untuk melakukan:

- a) Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban bank yang ditentukan dalam perjanjian sewa tersebut dan meminta nasabah untuk membayar sisa harga sewa serta mengembalikan atau menyerahkan kembali obyek sewa dalam kondisi baik ;
- b) Menyewakan obyek sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya yang telah ditunjuk oleh bank, tanpa memerlukan persetujuan dari nasabah dan nasabah bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali obyek sewa kepada bank dalam kondisi baik tanpa berhak atas ganti rugi apapun;
- c) Menjual obyek sewa kepada pihak lain yang ditunjuk oleh bank, baik di bawah tangan atau di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan dengan tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari nasabah dan nasabah bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali obyek sewa kepada bank dalam kondisi baik tanpa berhak atas ganti rugi apapun;
- d) Menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank berdasarkan prinsip keadilan, baik

dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh harga sewa yang masih terhutang oleh nasabah kepada bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan 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.

3.3. Tinjauan Tentang Wanprestasi Dalam Suatu Akad

3.3.1. Pengertian Wanprestasi.

Perihal wanprestasi merupakan hal yang sering terjadi didalam perjanjian. Sehingga untuk mengantisipasi adanya tindakan wanprestasi, maka di dalam suatu perjanjian selalu memuat pasal mengenai pengaturan dari terjadinya wanprestasi dalam perjanjian. Klausula yang mengatur wanprestasi merupakan suatu klausula yang esensial dari suatu perjanjian.

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanpretatie*" yang berarti prestasi buruk.²¹⁷ Wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk menentukan kapan seseorang harus melakukan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian yang telah dibuat. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu barang atau melakukan suatu perbuatan. Apabila debitur tidak melakukan apa diperjanjikannya, maka ia telah melakukan wanprestasi. Seseorang dianggap alpa atau lalai atau ingkar janji

²¹⁷Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.19, (Jakarta : Intermasa, 2002),hlm. 45

atau juga melanggar perjanjian apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.²¹⁸

3.3.2. Macam-Macam Wanprestasi

Wanprestasi dapat terjadi karena alpa, lalai, atau cidera janji. Wanprestasi dapat berwujud 4 macam :²¹⁹

- a. Pihak nasabah sama sekali tidak melakukan prestasi;
- b. Pihak nasabah terlambat dalam melakukan prestasi;
- c. Pihak nasabah salah atau keliru dalam melakukan prestasi;
- d. Pihak nasabah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh.

Sedangkan menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H. membagi wanprestasi menjadi 3 (tiga) macam :²²⁰

- a. Pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji.
Dalam hal ini jelas debitur tidak mau melaksanakan prestasi perikatan yang telah disanggupinya untuk dilaksanakan. Debitur secara tegas menolak melakukan untuk melakukan prestasi yang telah diperjanjikannya kepada debitur. Dalam keadaan ini, pihak kreditur dapat menuntut ganti rugi.
- b. Pihak berwajib terlambat dalam melaksanakannya.
- c. Dalam keadaan ini, kreditur belum mengetahui secara pasti sikap dari si debitur. Karena pada umumnya dalam suatu perjanjian, para pihak tidak menentukan jangka waktu prestasi yang harus dilaksanakan. Jika si debitur telah melaksanakan prestasi perlu diberikan jangka waktu untuk memastikan pelaksanaan prestasi tersebut. Oleh karena itu diperlukan somasi yang menentukan

²¹⁸*Ibid.*

²¹⁹Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta : Elex Media Komputindo, 2010), hlm. 28

²²⁰ Prodjodikoro, Op.cit., hlm. 44.

kapan prestasi itu harus dilaksanakan. Akan tetapi bila debitur tidak melaksanakannya prestasinya, maka ia dapat dinyatakan lalai, dimana kreditur dapat meminta ganti rugi.

- d. Pihak berwajib melaksanakannya, tetapi tidak secara yang semestinya dan atau tidak sebaik-baiknya.

3.3.3. Akibat Wanprestasi

Atas kelalaian yang mengakibatkan cedera janji tersebut, Kreditur dapat memilih berbagai kemungkinan yang dapat ia ajukan kepada debitur.²²¹ Pertama, kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah melebihi jangka waktu yang diperjanjikan. Kedua, kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian ganti rugi yang diderita oleh kreditur sebagai akibat dari terlambatnya pelaksanaan perjanjian. Ketiga, kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja, berupa jumlah kerugian yang diderita karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya. Keempat, dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

3.3.4. Penyelesaian Wanprestasi Akad MMQ.

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, apabila nasabah melakukan wanprestasi bank memiliki hak untuk meminta ganti rugi. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Poin a, yaitu :

“Bank dapat mengenakan ganti rugi (ta`widh) hanya atas kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas kepada nasabah yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan Akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank”

²²¹Subekti, *Op.cit*, Hlm. 147-148.

Selanjut dalam Peraturan Bank Indonesia tersebut diatur pula mengenai penyelesaian sengketa apabila nasabah tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur di dalam akad tersebut. Hal ini diatur di dalam Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Akad atau jika terjadi perselisihan di antara Bank dan Nasabah maka upaya penyelesaian dilakukan melalui musyawarah.”

Diatur lebih lanjut bahwa apabila dalam upaya penyelesaian menggunakan musyawarah tidak menemui kesepakatan maka penyelesaian lebih lanjut dapat dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa atau menggunakan bantuan dari Badan Arbitrase Syariah.

Dalam PBI No.09/19/PBI/2007 diatur pula di dalamnya mengenai penyelesaian sengketa apabila nasabah tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang telah diatur dalam akad, maka akan dilakukan upaya musyawarah terlebih dahulu. Setelah dilakukannya upaya musyawarah dan antara para pihak tidak menemukan kesepakatan maka, penyelesaian sengketa selanjutnya dilanjutkan ketahap mediasi. Apabila tahap kedua tersebut tetap belum menemukan titik temu, maka berdasarkan PBI No. 09/19/PBI/2007 pasal 4 ayat 3, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui lembaga peradilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan di dalam Fatwa MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanqishah* apabila terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaian dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB 4

ANALISIS PERJANJIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR iB) DENGAN AKAD MMQ DI BANK MUAMALAT INDONESIA

4.1 Kesesuaian Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad MMQ di Bank Muamalat Dengan Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

4.1.1. Analisis Dari Sisi Mekanisme Pembiayaan

Dalam perjanjian pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ, para pihak yang melakukan akad *musyarakah* disebut dengan *syarik*. Pada pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia, bank bertindak sebagai penyedia dana. Besarnya dana yang dapat diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia adalah maksimal sebesar 90% dari harga rumah yang nasabah inginkan. Sehingga nasabah hanya memerlukan dana awal untuk melakukan *syirkah* pembelian rumah tersebut sebesar 10% dari harga rumah. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan didalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, dimana para pihak diwajibkan untuk memberikan modal sebagaimana yang telah disepakati antara para pihak di awal perjanjian. Di dalam Fatwa tersebut memang tidak dijelaskan berapa modal maksimal dan minimal yang harus dimasukkan oleh kedua belah pihak, sehingga besaran dari modal masing-masing yang harus disetor kedalam *syirkah* ini merupakan kesepakatan dari para pihak di awal perjanjian.

Dalam akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia, bank wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah* (porsi kepemilikan)-nya secara bertahap kepada nasabah dan nasabah wajib untuk membeli porsi kepemilikan dari bank tersebut, hal ini diatur dalam Fatwa DSN No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, dimana dalam ketentuan ketiga mengenai ketentuan akad terdapat

pengaturan tentang akad yang menyatakan bahwa : “*Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.*”

Obyek dalam perikatan ini tidak terbatas kepada tanah dan bangunan rumah saja, melainkan dapat dilakukan pula pembiayaan dengan obyek tanah dan bangunan toko; rumah susun; atau apartemen. Obyek pembiayaan rumah ini juga tidak terbatas kepada rumah yang dijual oleh developer, namun dapat dilakukan jual beli dengan rumah milik perorangan. Nasabah diberi kebebasan untuk menentukan rumah idaman mana yang ingin mereka pilih, peran bank disini hanyalah sebagai pihak pemberi dana. Namun demikian, bank tetap memiliki standarisasi khusus dalam menentukan rumah mana yang layak untuk diajukan sebagai obyek pembiayaan. Adapun syarat-syarat kondisi rumah yang akan diajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia adalah sebagai berikut :²²²

- a. Rumah baru atau *Second*;
- b. Bangunan rumah sudah jadi (bukan *Indent*);
- c. Rumah sudah bersertifikat (SHM/SHGB);
- d. Jalan di depan rumah yg akan dibeli harus bisa dilewati kendaraan roda empat, minimal satu mobil;
- e. Rumah bukan pada daerah banjir.

Persyaratan yang nasabah harus penuhi ketika ingin melakukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia terdiri atas beberapa tahap. Tahap pertama yang harus nasabah lakukan adalah mengajukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah ini kepada bank dengan sudah mengisi secara lengkap formulir permohonan. Formulir tersebut diberikan oleh bank ketika nasabah pertama kali datang untuk melakukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah. Setelah nasabah telah melengkapi segala syarat yang diperlukan untuk mengajukan permohonan pembiayaan ini, pihak bank akan melakukan verifikasi terhadap data-data yang

²²²http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/sewa_kprs, diunduh Pada Tanggal 17 Mei 2011.

nasabah telah berikan. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari kelalaian atau kekurangan data-data dari nasabah yang diperlukan oleh bank. Setelah bank menyatakan bahwa data-data yang diperlukan telah lengkap dan memenuhi syarat, maka langkah selanjutnya adalah bank akan melakukan *survey* lapangan terhadap obyek yang diajukan oleh nasabah agar sesuai dengan syarat-syarat kondisi yang diajukan oleh bank. Selain itu maksud dan tujuan dari adanya *survey* lapangan ini adalah bank akan memperhitungkan nilai aprasial dari rumah tersebut. Hal ini dilakukan dengan maksud untuk mengetahui pasaran harga rumah yang ada di sekitar lingkungan itu, sehingga bank dapat menaksir harga jual yang pantas untuk obyek tersebut.

Setelah tahap tersebut selesai, maka nasabah dan bank sebelum melakukan penandatanganan akad pembiayaan akan terlebih dahulu menentukan isi dari akad tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan bank dan nasabah merupakan suatu mitra sehingga isi dari ketentuan dari perjanjian merupakan hasil dari kesepakatan bersama antara bank dan nasabah. Setelah para pihak telah sepakat atas isi dari perjanjian tersebut. Kemudian hasil kesepakatan yang dituangkan dalam sebuah akad tersebut ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perikatan ini. Penandatanganan akad disaksikan oleh saksi-saksi diatas kertas bermaterai dalam dua rangkap. Dimana masing-masing pihak, yaitu nasabah dan bank akan memiliki satu rangkap dari perjanjian tersebut, dan masing-masing rangkap yang dipegang oleh bank dan nasabah berlaku sebagaimana aslinya.

Penandatanganan akad dilakukan di depan notaris, hal ini bertujuan agar perikatan ini telah sah dimata hukum dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Sehingga seluruh isi dari perjanjian ini dapat dipaksakan pelaksanaannya bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini berlaku sebagai hukum bagi bank dan nasabah yang telah melakukan akad ini.

Setelah proses penandatanganan selesai dilakukan antara bank dan nasabah. Tahap selanjutnya adalah bank kemudian akan melakukan pencairan dana pembiayaan pemilikan rumah ini kepada nasabah. Dalam hal pengadaan barang dapat dilakukan oleh bank dengan membeli rumah yang nasabah inginkan yang untuk selanjutnya rumah tersebut akan disewa oleh nasabah dari bank.

Nasabah akan menyewa rumah tersebut dari bank sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran *ujrah* berupa harga sewa. Dimana nisbah keuntungan atas sewa yang menjadi milik nasabah, akan digunakan sebagai pembayaran angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan bank setiap bulannya. Sehingga ketika jangka waktu sewa menyewa telah selesai maka bagian porsi kepemilikan dari bank atas rumah itu juga telah berpindah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Setelah jangka waktu sewa telah berakhir dan nasabah telah memiliki seluruh porsi kepemilikan, maka bank akan melakukan pemindahan sepenuhnya kepada nasabah. Proses pemindahan tersebut dilakukan oleh bank dengan cara mengajukan surat permohonan royah (pencoretan catatan beban) terhadap hak tanggungan atas nama bank terhadap hak atas tanah yang sekarang menjadi milik nasabah sepenuhnya. Sehingga bank bukan lagi sebagai pemegang hak tanggungan atas rumah itu. Dengan dicabutnya surat akta pembebanan hak tanggungan tersebut menunjukkan bahwa bank sudah tidak lagi memiliki porsi kepemilikan atas rumah tersebut, dan nasabah merupakan pemilikan atas aset bersama tersebut secara mutlak.

Penetapan harga sewa merupakan kesepakatan antara bank dan nasabah. Dalam prakteknya Bank Muamalat Indonesia memberikan kebijakan tambahan untuk dilakukannya peninjauan ulang terhadap harga sewa dalam periode dua tahun setelah jangka waktu sewa ini berlangsung. Hal ini diperbolehkan oleh Majelis Ulama Indonesia dengan berdasarkan Berdasarkan Fatwa DSN MUI No : 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* Pada Lembaga Keuangan Syariah, peninjauan ulang terhadap *ujrah* boleh dilakukan antara para pihak yang melakukan akad *Ijarah*. Namun terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila ingin melakukan peninjauan ulang terhadap *ujrah*, yang pertama adalah terjadi perubahan periode akad *Ijarah* dan terdapat indikasi kuat bahwa bila tidak dilakukannya *review*, maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Lebih lanjut lagi dalam Fatwa DSN MUI No: 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* Pada Lembaga Keuangan Syariah terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa “*Peninjauan kembali ujrah setelah jangka waktu tertentu harus disepakati kedua pihak sebelumnya dan disebutkan dalam akad*”, dalam prakteknya di Bank Muamalat Indonesia memang ketentuan mengenai

review ujah ini tidak disebutkan dalam akad. Namun pihak bank telah memberitahukan mengenai adanya kebijakan *review ujah* ini sebelum akad pembiayaan ini berlangsung. Sehingga sejak awal nasabah telah mengetahui bahwa dalam pembiayaan ini akan ada *review* terhadap harga sewa dalam kurun waktu dua tahun setelah pembiayaan. Pengajuan peninjauan kembali terhadap besaran sewa dapat diajukan oleh nasabah. Hal ini sering dilakukan oleh nasabah yang jeli melihat pergerakan nilai suku bunga dari bank.²²³ Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, pada prakteknya Bank Muamalat Indonesia sangat jarang untuk melakukan peninjauan kembali terhadap harga sewa.

Mekanisme dalam praktek pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia, rumah yang merupakan aset bersama antara bank dan nasabah tersebut, sertifikat kepemilikannya di atasnamakan ke nama nasabah. Namun hal ini tidak mengurangi hak dari bank selaku pemilik sebagian porsi atas rumah tersebut untuk sewaktu-waktu mengganti sertifikat kepemilikan atas rumah dan tanah tersebut kepada atas nama bank atau pihak ketiga lainnya yang ditunjuk oleh bank. Tanda bukti porsi kepemilikan atas aset bersama antara bank dan nasabah, yang dimiliki oleh bank adalah berupa surat akta pembebanan hak tanggungan terhadap hak atas tanah dari aset bersama tersebut. Akta dari hak tanggungan di atasnamakan ke nama bank dan bank akan menyimpan akta tersebut sebagai tanda bukti kepemilikan bagi bank. Nantinya setelah proses pembiayaan ini berakhir bank akan melakukan pencabutan terhadap akta hak tanggungan tersebut.

Dalam teori yang ada mengenai akad MMQ perihal hak kepemilikan bersama, sertifikat kepemilikan atas rumah tersebut seharusnya di atasnamakan ke nama bank dan nasabah agar menunjukkan bahwa rumah itu merupakan aset bersama antara bank dan nasabah. Namun dikarenakan peraturan hukum positif yang ada di Indonesia menyatakan bahwa hak milik hanya dapat diberikan kepada orang perseorangan saja, maka sertifikat kepemilikan atas aset bersama tersebut

²²³Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Legal Support Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Fatmawati, Pada Tanggal 21 Juni 2011, di Kantor Cabang Fatmawati.

diatasnamakan kepada nama nasabah. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat 1 UUPA No. 5 Tahun 1960, yang menyatakan bahwa : “*hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik*”. Sehingga dalam praktek sedikit berbeda dengan teori MMQ yang ada, dikarenakan hal ini terbentur dengan ketentuan yang terdapat dalam hukum positif yang mengatur mengenai pertanahan yang ada di Indonesia.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam praktek dan teorinya terhadap mekanisme pembiayaan pemilikan rumah dengan MMQ ini terlihat bahwa tidak semua teori dapat diaplikasikan dengan baik dalam prakteknya. Salah satunya adalah permasalahan sertifikat hak milik yang diatasnamakan kepada nama nasabah bukan diatasnamakan dengan atas nama bank dan nasabah sebagai pihak yang *bersyirkah* untuk membeli rumah tersebut. Hal ini disebabkan oleh adanya peraturan yang mengatur mengenai hak milik yang terdapat dalam UUPA No. 5 Tahun 1960. Namun pada prinsipnya mekanisme pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ yang diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang diatur dalam Fatwa DSN No : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musarakah Muatanqishah*.

4.1.2. Analisis Dari Sisi Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Skim MMQ

Dalam mekanisme pelaksanaan perjanjian pemilikan rumah dengan akad MMQ, Bank Muamalat Indonesia dalam prakteknya menggunakan dua akad, yang pertama adalah akad MMQ dan yang kedua adalah akad *Ijarah*. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musarakah Mutanaqishah*, yang menyatakan bahwa akad dalam perjanjian MMQ terdiri atas dua akad. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Gunawan Yasni, yang merupakan salah satu anggota dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, beliau mengatakan bahwa akad pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan akad MMQ ini sudah seyogyanya terdiri atas dua akad. Kedua akad tersebut adalah akad MMQ dan akad *Ijarah*.²²⁴ Hal ini dikarenakan

kedua akad tersebut merupakan akad yang saling melengkapi satu sama lain. Dalam Hukum Islam akad seperti ini disebut dengan akad *muallaq*, yaitu kontrak yang keberadaannya dikaitkan dengan adanya sesuatu yang lain. Apabila hal lain tersebut tidak ada maka kontrak tersebut tidak akan terbentuk.²²⁵ Lebih lanjut lagi dalam seminar tentang *Hybrid Contract*, Bapak Agustianto yang merupakan salah satu anggota Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, menjelaskan bahwa MMQ merupakan salah satu jenis *hybrid contract* yang *mukhtalith*²²⁶, melahirkan akad baru. Dimana MMQ terdiri dari dua akad pokok yaitu, akad *syrikah milk* dan akad *ijarah* khusus.²²⁷

MMQ adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.²²⁸ Akad MMQ dalam pembiayaan pemilikan rumah ini merupakan salah satu jenis dari akad *musyarakah* kepemilikan yang tercipta dari kondisi lain selain warisan atau wasiat yang mengakibatkan pemilikan suatu aset oleh para pihak dalam akad yaitu bank dan nasabah.²²⁹ Sedangkan pengertian *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa.²³⁰ Akad sewa terjadi antara nasabah dengan bank, angsuran sewa yang akan dibayar setiap bulannya sudah termasuk dengan angsuran pokok harga dari rumah sehingga pada akhir masa perjanjian sewa-menyewa, terjadi pemindahan hak milik dari bank kepada nasabah. Dalam hal ini

²²⁴ Hasil Wawancara dengan Anggota DSN-MUI, Bapak Gunawan Yasni, Pada Tanggal 1 Juni 2011, di Kantor Dewan Syariah Nasional MUI.

²²⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Gunawan Yasni, Pada Tanggal 1 Juni 2011.

²²⁶ *Mukhtalith* adalah akad yang bercampur

²²⁷ Disampaikan oleh Bapak Agustianto, Anggota Dewan Syariah-MUI, dalam Workshop Ekonomi Islam : “Penerapan Hybrid Contract dan Valas Dalam Perbankan Syariah”, Pada Tanggal 1 Juli 2011.

²²⁸ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

²²⁹ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Musyarakah*

²³⁰ www.bapepam.go.id/syariah/Fatwa/pdf/09-Ijarah.pdf, diunduh Pada Tanggal 13 Juni 2011.

akad *Ijarah* dapat digolongkan dalam jenis *financial lease with purchase option* karena terdapat perpaduan antara kontrak jual beli dengan sewa atau lebih tepatnya akad tersebut diakhiri dengan pengalihan kepemilikan barang dari tangan pemilik sewa kepada si penyewa.²³¹

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, dalam pembiayaan MMQ berlaku pula hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*. Sehingga dalam perjanjian pembiayaan pemilikan rumah dengan skim MMQ yang terdiri atas dua akad, yaitu akad MMQ dan akad *Ijarah*, maka terdapat tiga Fatwa DSN yang harus digunakan sebagai rujukan dasar hukum untuk mengatur mengenai kedua akad ini. Ketiga dasar hukum tersebut adalah Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* dan Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

Dalam Prakteknya perjanjian pembiayaan pemilikan rumah yang di Bank Muamalat Indonesia, surat perjanjian yang nasabah harus tandatangani adalah perjanjian mengenai MMQ dan perjanjian tambahan berupa akad *Ijarah*, serta surat-surat kelengkapan lainnya yang dibutuhkan dalam pembiayaan pemilikan rumah ini. Isi ketentuan pokok yang terdapat dalam akad tersebut adalah sebagai berikut :

a. Pokok Akad

Bank dan nasabah telah mengikatkan diri untuk membeli suatu rumah secara bersama-sama. Bentuk *syirkah* dari akad ini adalah dimana bank dan nasabah bersama-sama memberikan suatu modal dana sebagai porsi pembelian yang besarnya sudah ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak pada awal perjanjian ini. Nasabah kemudian akan mengambil alih porsi kepemilikan bank

²³¹ “ Jenis-Jenis Akad Dalam Perbankan syariah (Tabbaru dan Tijari)”, M.Azhari, http://www.pa-tanahgrogot.net/utama/index.php?option=com_content&view=article&id=64:jenis-jenis-akad-perbankan-syariah&catid=5:artikel-hukum&Itemid=10, diunduh Pada Tanggal 14 Juni 2011.

atas aset bersama tersebut dengan cara bertahap dalam jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa sesuai dengan kesepakatan bersama. Kesepakatan ini diikuti dengan kesediaan bank untuk menyewakan aset bersama tersebut kepada nasabah dan nasabah bersedia untuk menyewa aset bersama tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, menyatakan bahwa pernyataan ijab dan kabul antara para pihak yang melakukan *syirkah* harus menunjukkan kehendak mereka terhadap akad tersebut. Penawaran dan penerimaan dari para pihak harus bersifat eksplisit dan dituangkan secara tertulis dalam sebuah akad. Dalam praktek yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia, ijab dan kabul yang terjadi antara bank dan nasabah terlihat dari adanya ijab yang disampaikan oleh nasabah yaitu pernyataan dari nasabah untuk melakukan sesuatu (memberikan bagian *syirkahnya* berupa dana sebagai porsi awal kepemilikannya dan melakukan angsuran pembayaran pengambilalihan porsi kepemilikan bank secara bertahap sesuai dengan jangka waktu sewa yang telah disepakati di awal). Sedangkan pernyataan kabul dari pihak bank berupa menjawab atau menyetujui penawaran yang diajukan oleh nasabah, yaitu berupa bersedia untuk melakukan pembiayaan pemilikan rumah yang nasabah ajukan dan bersedia menyewakan obyek akad kepada nasabah sebagai bentuk pembayaran pengambilalihan porsi kepemilikan dari bank atas aset bersama.

Ketentuan dari isi ijab dan kabul antara nasabah dituangkan dalam suatu ketentuan pokok yang terdapat dalam akad MMQ yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia. Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa tujuan dari akad ini adalah *syirkah* dalam pembelian atas rumah antara bank dan nasabah. Dimana masing-masing pihak menyeter modal berupa uang untuk membeli suatu barang, dan nantinya nasabah akan melakukan sewa terhadap rumah itu, dari pembayaran sewa terhadap rumah tersebut nisbah keuntungan yang akan diterima oleh nasabah akan dipergunakan sebagai angsuran pengambilan porsi bank. Berdasarkan penelitian terhadap isi pokok akad MMQ ini telah terjadi kesesuaian dengan isi

Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* yang mengatur mengenai ijab dan kabul.

b. Obyek dalam Akad

Berdasarkan Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, obyek dari akad *musyarakah* dapat berupa modal, kerja dan keuntungan. Sedangkan dalam Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, obyek dalam akad *Ijarah* dapat berupa pembayaran sewa dan pemakaian manfaat atas suatu obyek sewa. Dalam prakteknya didalam akad pembiayaan ini, berdasarkan Pasal 2 dalam akad MMQ, obyek dari akad MMQ adalah berupa modal penyertaan dari masing-masing pihak untuk secara bersama-sama membeli suatu rumah yang letaknya disebutkan secara spesifik dalam akad MMQ ini. Sehingga dalam akad MMQ yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia obyek dari akad *musyarakah* adalah berupa modal dan nisbah bagi hasil atas keuntungan (berdasarkan kesepakatan para pihak) dan kerugian yang ditanggung secara proporsional. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.

Sedangkan di dalam akad *Ijarah* obyek sewa adalah berupa pemanfaatan barang atas aset bersama tersebut oleh nasabah, dimana sebagai konsekuensi dari pemakaian manfaat tersebut, nasabah diharuskan untuk membayar harga sewa yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak tiap bulannya kepada bank sebagai pemberi sewa. Diatur lebih lanjut dalam akad *Ijarah* tersebut, mengenai jangka waktu dan harga sewa yang terdapat dalam Pasal 5. Telah terjadi kesesuaian mengenai obyek akad yang terdapat dalam akad *Ijarah* di Bank Muamalat Indonesia dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dan kewajiban para pihak dalam akad MMQ, yang diatur dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* adalah para pihak dalam akad MMQ memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad. Selanjutnya para pihak dalam akad MMQ

memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati diawal akad. Selain itu para pihak dalam akad MMQ diwajibkan untuk menanggung kerugian, namun hal ini disesuaikan dengan proporsi modal yang masing-masing pihak masukan kedalam *syrikah* ini.

Dari ketentuan Fatwa tersebut Bank Muamalat Indonesia mengaplikasikannya kedalam akad MMQ ini. Pengaturan hak dan kewajiban bagi bank dan nasabah yang terikat dalam akad pembiayaan MMQ ini dituangkan dalam satu pasal khusus, sebagaimana telah dijelaskan pada halaman sebelumnya.²³² Hak dan kewajiban para pihak sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 3 akad MMQ ini adalah sebagai berikut.

Bank dan nasabah bertanggung jawab atas pembelian aset sesuai dengan porsi masing-masing pihak masukan dalam akad ini. Baik bank maupun nasabah dilarang untuk mengalihkan ataupun melepaskan tanggung jawab yang dibebankan kepada masing-masing pihak berdasarkan ketentuan dalam akad MMQ kepada pihak lain.

Selanjutnya mengatur mengenai kewajiban bagi nasabah untuk melakukan pembayaran porsi awal berupa uang muka yang dapat disetor kepada rekening bank atau langsung ke rekening developer atau penjual dari rumah tersebut. Bukti setoran dari nasabah harus diberitahukan kepada bank paling lambat 14 (empat belas) hari setelah dilakukannya pembayaran.

Selain itu hak dan kewajiban bagi nasabah dan bank yang diatur lainnya dalam Pasal 3 adalah antara bank dan nasabah mengakui kepemilikan atas aset bersama tersebut berdasarkan porsi masing-masing. Dengan adanya bukti kepemilikan atas aset tersebut yang berupa sertifikat hak kepemilikan diatasnamakan dengan nama nasabah. Walaupun yang tercantum dalam sertifikat itu adalah nama nasabah, hal ini tidak mengurangi hak kepemilikan bank atas aset tersebut.

²³²Lihat pada Bab 3 halaman 84 dalam skripsi ini.

Kemudian kewajiban nasabah lainnya yang diatur dalam pasal ini adalah janji nasabah untuk mengambil alih porsi kepemilikan yang bank miliki atas aset bersama tersebut secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah bank dan nasabah sepakati. Nasabah dengan surat penunjukan khusus menunjuk bank untuk mewakili nasabah melakukan usaha *syirkah* berupa menyewakan aset bersama tersebut kepada nasabah untuk mendapatkan keuntungan bagi bank dan nasabah.

Hak bagi bank dan nasabah selaku *syarik* yang diatur pula dalam pasal ini, yaitu berupa pembagian bagi hasil atas sewa terhadap aset bersama sesuai dengan nisbah yang telah disepakati oleh bank dan nasabah sejak awal. Porsi nasabah atas bagi hasil merupakan angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan yang bank miliki, sehingga bank berhak untuk melakukan *auto* debet dari rekening nasabah sebagai angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan dari bank.

Pengaturan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam akad MMQ yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Indonesia, pada prinsipnya telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Hanya saja Bank Muamalat Indonesia tidak menyertakan kewajiban para pihak mengenai menanggung kerugian sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Bank Muamalat Indonesia tidak mencantumkan kewajiban para pihak itu kedalam klausula dalam pasal tersebut. Namun pengaturan mengenai kewajiban para pihak untuk menanggung kerugian tersebut diatur oleh Bank Muamalat Indonesia, dalam ketentuan tersendiri, yaitu pada Pasal 6 ayat 3 mengenai Pembagian Hasil Usaha. Dimana dalam ketentuan tersebut menyatakan bahwa nasabah dan bank selaku *syarik* berjanji untuk menanggung kerugian yang timbul dari perikatan ini secara proporsional berdasarkan porsi modal masing-masing.

Pengaturan tentang hak dan kewajiban bagi bank dan nasabah sebagaimana diatur dalam akad MMQ, tidak diatur dalam akad *Ijarah*. Dalam akad *Ijarah* pengaturan hak dan kewajiban bagi bank dan nasabah hanya sebatas pada kewajiban yang dibebankan kepada nasabah saja, berupa kewajiban untuk melakukan pemeliharaan terhadap aset bersama sebagaimana yang diatur dalam

Pasa 14 akad *Ijarah*. Sedangkan isi ketentuan dalam akad *Ijarah* tersebut tidak memuat mengenai pengaturan kewajiban dari bank.

Sedangkan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, terdapat pengaturan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu pengaturan bagi Lembaga Keuangan Syariah (bank) maupun bagi nasabah dalam pembiayaan *Ijarah*.

Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat atas barang atau jasa adalah menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan, menanggung biaya pemeliharaan barang dan menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan. Sedangkan kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat atas barang atau jasa adalah membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak, menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil) dan jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak menerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Dengan melihat dari ketentuan dalam Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, sudah seharusnya pengaturan mengenai hak dan kewajiban bagi nasabah dan bank terhadap perjanjian sewa-menyewa atas aset bersama tersebut, diatur secara jelas dalam akad *Ijarah* ini. Pengaturan hak dan kewajiban bagi nasabah dan bank sudah semestinya dituangkan dalam satu pasal khusus didalam akad *Ijarah* ini. Hal ini dibutuhkan untuk memberikan kejelasan mengenai batasan hak dan kewajiban bagi bank dan nasabah. Sehingga dalam menjalankan hak dan kewajiban dari perjanjian *Ijarah*, ini nasabah dan bank dapat berpendoman kepada isi dari ketentuan pasal yang terdapat dalam akad *Ijarah* tersebut.

d. Pengawasan dan Pemeriksaan

Baik dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* maupun Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah* tidak diatur ketentuan dari diperlukannya adanya pengawasan dan

pemeriksaan, hal ini merupakan pengembangan dari aplikasi yang diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia dan pada dasarnya hal ini diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah.²³³ Tujuan dari adanya pengawasan dan pemeriksaan yang dilakukan bank terhadap nasabah adalah untuk menerapkan prinsip keterbukaan diantara nasabah dan bank. Nasabah berdasarkan akad ini memberikan izin kepada bank untuk sewaktu-waktu melakukan pengawasan atau pemeriksaan atas segala sesuatu yang memang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan ini. Pengawasan dan pemeriksaan dapat dilakukan oleh bank terhadap barang agunan, pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan dan segala dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan pemilikan rumah ini. Bank berhak untuk mengetahuinya segala tindakan yang dilakukan oleh nasabah yang akan berhubungan langsung dengan aset bersama tersebut.²³⁴

e. Pembatasan terhadap tindakan nasabah

Pengaturan mengenai pembatasan terhadap tindakan nasabah diatur secara implisit dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, dimana dalam ketentuan kedua poin c menyatakan bahwa :

“Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.”

Sehingga untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan merugikan bagi salah satu pihak dalam hubungan mitra ini, pada prinsipnya diperbolehkan adanya pembatasan terhadap tindakan dari nasabah

Pembatasan terhadap tindakan nasabah ini memang diperlukan dimana nasabah dan bank merupakan suatu mitra. Sehingga dengan adanya pembatasan terhadap tindakan nasabah, nasabah tidak dapat melakukan tindakan yang melebihi kapasitas hak yang ia miliki selaku mitra dari bank. Nasabah dalam

²³³Hasil Wawancara dengan Anggota DSN-MUI, Bapak Gunawan Yasni, Pada Tanggal 1 Juni 2011, di Kantor Dewan Syariah Nasional MUI.

²³⁴Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Legal Support Bank Muamalat Indonesia, Pada Tanggal 21 Juni 2011, di Kantor Cabang Fatmawati.

melakukan segala tindakan yang berkaitan dengan aset bersama tersebut haruslah melalui persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank. Pengaturan mengenai pembatasan terhadap tindakan nasabah diatur di dalam akad MMQ maupun akad *Ijarah*. Pengaturan mengenai pembatasan tindakan nasabah yang diatur dalam kedua akad tersebut tidaklah memiliki perbedaan yang mendasar. Namun terdapat dua ketentuan yang ditambahkan di dalam akad *Ijarah*, yaitu perihal larangan untuk menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau menyerahkan obyek akad kepada pihak lain dan nasabah juga dilarang untuk melakukan renovasi terhadap rumah tersebut tanpa adanya izin dari bank.

Pengaturan dari tindakan nasabah yang terdapat dalam Pasal 14 akad MMQ dan Pasal 19 akad *Ijarah* dalam perjanjian pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia telah memenuhi ketentuan dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah*, dikarenakan pembatasan dari tindakan nasabah yang terdapat dalam akad MMQ dan akad *Ijarah* ini bertujuan untuk memberikan batasan bagi nasabah dalam bertindak terhadap aset bersama tersebut sehingga bank tidak dirugikan dengan adanya tindakan dari nasabah itu.

f. Penggunaan dan Pungutan Terhadap Obyek Akad

Pengaturan penggunaan dan pungutan terhadap obyek akad hanya diatur dalam akad *Ijarah* saja sedangkan dalam akad MMQ hal ini tidak diatur. Dalam Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* tidak diatur secara terperinci tentang hal tersebut. Namun dalam Fatwa terdapat pengaturan mengenai kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat atas suatu barang salah satunya adalah menanggung biaya pemeliharaan terhadap barang yang bersifat ringan (tidak materiil).

Pembebanan penggunaan dan pungutan terhadap obyek sewa ini diperbolehkan diatur dalam perjanjian, selama nasabah telah mengetahui sejak awal akad ini belum ditandatangani dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.²³⁵ Dalam prakteknya di Bank Muamalat Indonesia terdapat ketentuan yang

²³⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Gunawan Yasni, Pada Tanggal 1 Juni 2011.

mengatur mengenai pembebanan penggunaan dan pungutan terhadap obyek sewa dalam Pasal 13 akad *Ijarah*. Dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa nasabah menjamin dan berjanji dengan ini atas biaya dan beban sendiri mengurus dan mendapatkan semua izin yang diperlukan dan berkaitan dengan obyek sewa dan dalam menggunakan obyek sewa nasabah akan menggunakan tenaga ahli yang cakap dan berwenang sesuai dengan pedoman resmi dari pemasok obyek sewa. Selain itu nasabah berjanji untuk menanggung resiko dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan penggunaan obyek sewa dan membebaskan bank dari tanggung jawab kerugian terhadap kerusakan obyek sewa, tidak terbatas yang disebabkan oleh nasabah maupun pihak lain. Terakhir nasabah bertanggung jawab dan menanggung pembayaran setiap pajak, restribusi, denda dan pungutan lainnya atas obyek sewa tepat pada waktunya kepada pihak yang berwenang.

Dilihat dari ketentuan yang terdapat dalam pasal tersebut terjadi ketidaksesuaian dengan apa yang telah diatur dalam Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, yaitu mengenai tanggung jawab dari nasabah terhadap kerusakan obyek sewa. Dalam akad *Ijarah* di Bank Muamalat Indonesia dinyatakan bahwa nasabah bertanggung jawab penuh terhadap kerusakan obyek sewa tidak terbatas pada tindakan yang dilakukan oleh nasabah maupun orang lain. Sedangkan dalam Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* ketentuan ketiga poin kedua yang mengatur mengenai tanggung jawab dari nasabah terhadap kerusakan hanya sebatas kerusakan yang disebabkan oleh pemakaian obyek sewa oleh nasabah, dan apabila kerusakan bukan disebabkan karena kelalaian dari nasabah, maka nasabah dibebaskan dari tanggung jawab atas kerusakan obyek sewa tersebut. Lebih lanjut lagi pengaturan mengenai pembebanan tanggung jawab terhadap kerusakan diatur dalam PBI No: 07/46/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 15 huruf F, dimana nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah.

Dalam prakteknya isi perjanjian *Ijarah* di Bank Muamalat Indonesia menyatakan bahwa tanggung jawab atas kerusakan dari objek sewa tidak terbatas,

baik dikarenakan kelalaian nasabah sendiri maupun yang dilakukan oleh orang lain. Sehingga apa yang terjadi dalam praktek tidak sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Fatwa tersebut. Namun pada prinsipnya apabila nasabah telah mengetahui sejak awal akan adanya pembebanan dan pungutan terhadap obyek ini, maka hal tersebut diperbolehkan.

g. Tambahan Peralatan

Dalam ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* tidak diatur perihal tambahan peralatan. Hal ini merupakan ketentuan tambahan yang dimasukkan oleh bank dalam perjanjian tersebut. Ketentuan tambahan tersebut diperbolehkan selama isinya tidak bertentangan dengan prinsip syariah.²³⁶

Pengaturan mengenai tambahan peralatan ini tidak diatur di dalam akad MMQ, namun pengaturan ini dapat ditemui di dalam Pasal 15 akad *Ijarah*. Terhadap semua penambahan maupun perubahan terhadap obyek sewa maupun setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan, harus segera dilaporkan kepada bank. Harus terdapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank yang menyatakan bahwa bank telah mengetahui dan menyetujui terhadap penambahan maupun perubahan terhadap obyek sewa. Walaupun pada dasarnya hal tersebut merupakan hak dari nasabah sendiri sebagai penyewa rumah, namun hal ini tetap diperlukan sebagai bentuk adanya transparansi antara nasabah dan bank.²³⁷ Selain itu alasan kewajiban untuk melaporkan kepada bank adalah untuk melaporkan penambahan obyek sewa tersebut kepada pihak asuransi yang terkait dalam perjanjian ini, dikarenakan bahwa obyek yang diasuransikan dalam akad ini hanya sebatas obyek akad yang belum dilakukan penambahan atau perubahan.²³⁸ Sebagai contoh misalkan terjadi kebakaran terhadap obyek akad, dalam perjanjian itu obyek yang diasuransikan berupa bangunan satu lantai, ternyata nasabah atas

²³⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Gunawan Yasni, Pada Tanggal 1 Juni 2011.

²³⁷ Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²³⁸ Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik,, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

inisiatifnya sendiri telah menambahkan satu lantai lagi terhadap rumah yang ia sewa tersebut, sehingga bangunan rumah itu kini menjadi dua lantai. Nasabah dalam melakukan penambahan lantai itu tidak melaporkannya kepada bank, sehingga pihak asuransi hanya menanggung kerugian sebanyak bangunan satu lantai saja, sedangkan untuk bangunan satu lantai tambahan yang terbakar bukan merupakan tanggung jawab dari pihak asuransi. Atas alasan tersebutlah mengapa diperlukannya pelaporan kepada bank terhadap segala penambahan atau perubahan yang dilakukan oleh nasabah dengan obyek akad tersebut, untuk menghindari kejadian-kejadian yang tidak diinginkan oleh berbagai pihak.

h. Pembiayaan dan Jangka Waktu Pembiayaan

Pengaturan mengenai pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan tidak diatur secara eksplisit dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* maupun Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah*. Namun hal tersebut diatur di dalam PBI No: 07/46/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Dengan Prinsip Syariah, yaitu Pasal 8 huruf F dimana pengaturan mengenai jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah

Dalam prakteknya dalam akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia pembiayaan pemilikan rumah ini merupakan kesepakatan bersama antara bank dan nasabah untuk mengikatkan diri satu sama lain untuk secara *muyarakah mutanaqishah* membeli suatu obyek MMQ, sebagaimana permohonan dari nasabah. Obyek MMQ tersebut nantinya akan menjadi aset bersama milik bank dan nasabah sesuai dengan porsi modal. Bank dan nasabah dengan ini akan menyediakan sejumlah modal masing-masing dan menyepakati jangka waktu terhadap fasilitas pembiayaan ini. Dalam akad MMQ jangka waktu perjanjian disebut dengan jangka waktu fasilitas pembiayaan sedangkan di dalam akad *Ijarah* disebut dengan jangka waktu sewa.

Dalam Pasal 4 akad MMQ diatur mengenai jangka waktu fasilitas pembiayaan MMQ, dalam pasal pasal tersebut diatur secara jelas dari kapan

dimulainya perjanjian ini hingga berakhirnya masa perjanjian. Jangka waktu pembiayaan tergantung kepada kesepakatan antara bank dan nasabah. Dilihat dari kesanggupan nasabah untuk melakukan pembayaran angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan dari bank. Sedangkan dalam akad *Ijarah* pengaturan mengenai jangka waktu dan harga sewa terdapat dalam Pasal 5. Jangka waktu sewa berlangsung sejak ditandatanganinya berita acara penyerahan obyek sewa antara nasabah dan bank. Terdapat ketentuan di dalam pasal tersebut yang menyatakan bahwa nasabah tidak dapat mengakhiri sewa sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.

Dari uraian di atas telah terjadi kesesuaian antara ketentuan yang terdapat dalam PBI No: 07/46/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Dengan Prinsip Syariah dengan praktek yang terjadi di Bank Muamalat Indonesia.

i. Pembayaran

Pengaturan mengenai tata cara pembayaran maupun biaya potongan, pajak dan denda tidak diatur dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, Fatwa DSN No: No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah* maupun Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* Sehingga hal ini merupakan kebijakan masing-masing dari bank dalam melakukan aplikasinya dalam perjanjian. Asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, maksud dari adanya kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun tetap saja isi pengaturannya tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah. Sehingga bank dapat mengatur mengenai ketentuan ini di dalam akad pembiayaan pemilikan rumah ini selama tetap berdasarkan prinsip syariah.

Mengenai tata cara pembayaran, biaya potongan dan pajak-pajak dan denda diatur di kedua akad baik MMQ maupun *Ijarah*. Tata cara pembayaran yang diatur di dalam Pasal 7 akad MMQ adalah perihal tata cara pembayaran

pengambilan porsi kepemilikan dari bank, sedangkan dalam Pasal 7 akad *Ijarah* mengatur mengenai tata cara pembayaran sewa. Untuk pengaturan biaya potongan dan pajak-pajak yang akan dikeluarkan tidak terdapat perbedaan pengaturan baik di dalam akad MMQ maupun akad *Ijarah*.

j. Pembagian Bagi Hasil

Berdasarkan prinsip syariah, maka bagi hasil yang dilakukan antara nasabah dan bank tidak hanya bagi hasil terhadap keuntungan saja, namun terhadap kerugian yang timbul akan dibagi juga sesuai dengan porsi *syirkah* masing-masing pihak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah*, yang menyatakan bahwa kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

Dalam prakteknya di Bank Muamalat Indonesia, ketentuan mengenai bagi hasil diatur dalam Pasal 6 akad MMQ. Nasabah dan bank selaku *syarik* sepakat untuk mengikatkan diri satu sama lain dan sepakat untuk membagi nisbah bagi hasil sebanyak persentase yang telah disepakati. Besarnya persentase bagi yang diterima tergantung kepada harga rumah dan besarnya angsuran.²³⁹ Sehingga dapat terlihat bahwa tidak ada persentase tetap yang mengatur mengenai nisbah bagi hasil yang akan diterima oleh nasabah dan bank, besarnya masih tergantung dari kesepakatan antara bank dan nasabah.

Pada awal pembiayaan ini berlangsung porsi kepemilikan yang nasabah miliki hanya berupa porsi awal dari besar dana yang nasabah setor dan pada umumnya porsi kepemilikan bank jauh lebih besar dari porsi yang nasabah miliki. Namun seiring dengan berjalannya jangka waktu pembiayaan porsi kepemilikan dari nasabah pun akan semakin besar dan lama kelamaan bank sudah tidak memiliki porsi kepemilikan lagi atas aset bersama itu. Sehingga seharusnya porsi pembagian nisbah yang nasabah terima semakin besar pula sejalan dengan besarnya penambahan porsi yang nasabah miliki. Dalam Fatwa DSN No:

²³⁹ Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, diatur mengenai pembagian nisbah. Dimana nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*. Oleh karena itu yang seharusnya dilakukan peninjauan ulang adalah besaran porsi nisbah keuntungan, bukannya harga sewa. Namun yang diterapkan dalam praktek akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia ini tidak ada kebijakan untuk dilakukannya peninjauan kembali terhadap nisbah keuntungan, hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 6 ayat 4 dalam akad MMQ, bahwa :

“Nisbah bagi hasil usaha sebagaimana dimaksud akad ini tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu fasilitas pembiayaan musyarakah ini dan tidak berlaku surut, kecuali berdasarkan kesepakatan para pihak.”

Berdasarkan isi dari pasal tersebut terlihat bahwa bank tidak melakukan *review* ulang terhadap nisbah keuntungan antara nasabah dan bank. Walaupun porsi kepemilikan yang nasabah miliki akan semakin besar seiring dengan dibayarnya angsuran sewa tiap bulannya. Bank Muamalat Indonesia dalam mengatur mengenai bagi hasil ini berdasarkan dari ketentuan dari Pasal 8 PBI No: 7/46/2005 yang menyatakan bahwa: *“Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut”*. Sehingga dapat terlihat bahwa pengaturan bagi hasil yang diaplikasikan oleh Bank Muamalat Indonesia tunduk kepada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No: 7/46/2005.

k. Barang Jaminan

Pada prinsipnya dalam pembiayaan *musyarakah* tidak dikenal adanya jaminan, namun dikarenakan resiko dari pembiayaan ini cukup besar, maka diperbolehkan untuk adanya jaminan. Ketentuan mengenai pengecualian diperbolehkannya adanya jaminan, diatur di dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, dimana di dalam ketentuannya berbunyi: *“Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta Jaminan.”* Untuk lebih menguatkan perihal kebolehan untuk adanya jaminan

dalam pembiayaan *musyarakah* diatur lebih lanjut dalam PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, hal ini juga diatur di dalam Pasal 8 huruf O : “ *Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad karena kelalaian dan kecurangan.*” Dari beberapa pengaturan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perihal adanya jaminan dalam akad ini memang sesuatu hal yang diperbolehkan. Hal ini dimaksudkan untuk mengantisipasi adanya tindakan nasabah yang tidak diinginkan dan untuk menjamin bahwa nasabah akan melakukan pengambilalihan porsi kepemilikan dari bank secara tertib dan sebagaimana mestinya.

Dalam prakteknya Bank Muamalat Indonesia memberlakukan untuk dilakukannya penjamin terhadap suatu barang yang merupakan milik dari nasabah. Dalam perjanjian pembiayaan ini, obyek dari agunan dalam perjanjian ini yang paling utama adalah obyek akad MMQ ini, yaitu aset bersama antara bank dan nasabah.²⁴⁰ Namun di dalam akad tersebut tidak dijelaskan bahwa obyek agunan yang utama adalah aset bersama antara bank dan nasabah, melainkan hanya uraian nama obyek tanpa diberikan penjelasan bahwa obyek tersebut merupakan obyek dari akad ini. Nilai jual agunan harus mencukupi untuk menjamin kewajiban pembayaran *musyarakah* nasabah kepada bank. Nasabah juga dapat menambahkan barang jaminan tidak terbatas kepada agunan obyek akad saja.

Sehingga permasalahan kebolehan akad adanya agunan dalam pembiayaan MMQ telah terjawab dengan adanya pengaturan dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* dan diperkuat lagi dengan Peraturan Bank Indonesia No: 07/46/2005 dan pengaturan adanya obyek agunan yang terdapat dalam akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia telah sesuai dengan ketentuan yang ada yang mengatur mengenai pembiayaan MMQ ini.

²⁴⁰Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

4.2. Analisis Terhadap Mekanisme Pelaksanaan dan Akibat Hukum Dari Adanya Pengalihan Hak Sewa Kepada Pihak Ketiga

4.2.1. Peristiwa Pengalihan Hak Sewa Kepada Pihak Ketiga

Peristiwa pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga dapat terjadi dalam pembiayaan pemilikan rumah ini. Hal ini bisa terjadi dikarenakan nasabah tidak mampu membayar harga sewa, sehingga nasabah atas keinginannya sendiri mengalih sewakan kepada pihak ketiga. Sehingga nasabah tetap menjalankan kewajibannya untuk membayar angsuran porsi pengambilalihan kepemilikan bank atas rumah tersebut dari uang yang nasabah terima sebagai hasil dari sewa-menyewa dengan pihak ketiga tersebut. Alasan lainnya terjadi peristiwa pengalihan sewa kepada pihak ketiga adalah dikarenakan nasabah memang sudah tidak dapat melaksanakan kewajibannya pembayar harga sewa dan nasabah dianggap telah melakukan cidera janji. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 16 akad *Ijarah* di Bank Muamalat Indonesia.

Terdapat ketentuan yang mengatur tentang pengalihan sewa pada pihak ketiga di dalam Fatwa DSN No: 73/ DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Pengaturan mengenai pengalihan hak sewa kepada pihak lain tercantum dalam ketentuan keempat yang mengatur mengenai ketentuan khusus mengenai MMQ, isi peraturan tersebut menyatakan bahwa aset bersama dalam akad MMQ dapat di-*Ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Pengalihan hak sewa terhadap pihak ketiga (*syarik* lain) dapat dilakukan sejak awal sewa-menyewa ini berlangsung, maupun pada saat jangka waktu sewa-menyewa ini masih berlangsung.²⁴¹ Pengalihan hak sewa ini diperbolehkan di dalam Fatwa DSN tersebut, sepanjang nasabah tetap menjalankan kewajibannya berupa membayar angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan bank terhadap aset bersama yang bank dan nasabah miliki.²⁴²

²⁴¹Hasil Wawancara dengan, Bapak Gunawan Yasni Pada Tanggal 1 Juni 2011.

²⁴²Hasil Wawancara dengan Bapak Gunawan Yasni Pada Tanggal 1 Juni 2011

Berdasarkan hasil wawancara dengan anggota Dewan Syariah Nasional MUI, beliau menyatakan bahwa nasabah diperbolehkan untuk mengulang sewakan aset bersama itu kepada *syarik* lain dengan jumlah harga yang lebih besar dibandingkan dengan jumlah angsuran sewa yang bank dan nasabah telah sepakati, keuntungan dari jumlah lebih atas harga sewa tersebut menjadi hak dari nasabah. Lebih lanjut lagi beliau mengatakan bahwa pada dasarnya hal ini diperbolehkan, yang terpenting disini adalah kewajiban pembayaran harga sewa dan angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan dari bank tetap terpenuhi.

Pada prinsipnya di dalam perjanjian pembiayaan yang difasilitasi oleh Bank Muamalat Indonesia memperbolehkan untuk dilakukannya alih sewa terhadap pihak ketiga. Namun hal ini harus melalui persetujuan tertulis dari pihak bank terlebih dahulu.²⁴³ Nasabah tidak dapat begitu saja dapat melakukan pengalihan sewa kepada pihak ketiga tanpa adanya izin dari bank. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 poin A dalam akad *Ijarah* yang memuat ketentuan bahwa nasabah berdasarkan atas akad ini telah berjanji bahwa selama masa berlangsungnya akad *Ijarah* ini tidak akan melakukan tindakan yang berupa menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau menyerahkan obyek sewa ini kepada pihak lain, tanpa adanya persetujuan tertulis dari bank.

Sebelum dikeluarkannya izin dari bank, terlebih dahulu bank akan melakukan pengecekan data-data dari calon penyewa. Tindakan ini dilakukan oleh bank untuk memastikan bahwa pihak ketiga tersebut memang berkompeten untuk melakukan sewa-menyewa terhadap aset bersama. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya kemacetan dalam pembayaran harga sewa oleh pihak ketiga tersebut atau tindakan penyelewengan lainnya yang dikhawatirkan oleh bank.

Alasan lain dari diperlukannya persetujuan tertulis dari bank terhadap pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga adalah untuk memastikan mengenai status dari nasabah terhadap akad *Ijarah* antara bank dan nasabah. Hal yang ditakutkan oleh bank adalah nasabah begitu saja melepas tanggung jawabnya terhadap akad *Ijarah* antara bank dan nasabah ini, dikarenakan nasabah

²⁴³Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

menganggap dengan hadirnya pihak ketiga tersebut seluruh hak dan kewajibannya dalam akad *Ijarah* antara bank dan nasabah otomatis berpindah kepada pihak ketiga tersebut.²⁴⁴ Padahal dalam akad *Ijarah* antara bank dan nasabah, walaupun terjadi pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga, hak dan kewajiban dari nasabah kepada bank tetap ada. Sedangkan perjanjian sewa-menyewa yang baru dengan pihak ketiga merupakan perjanjian tambahan diluar akad ini, namun bank akan meminta dan menyimpan kopian dari perjanjian sewa-menyewa antara nasabah dan pihak ketiga yang nantinya akan dijadikan sebagai alat bukti bahwa nasabah mempunyai sumber pendapatan lain disamping gaji pokok yang telah dilaporkan oleh nasabah di awal pembiayaan. Sehingga apabila nasabah terlambat untuk melakukan kewajiban pengambilalihan porsi kepemilikan dari bank atas aset bersama tersebut, bank dapat membuktikan dan menuntut hasil sewa yang nasabah terima untuk membayarkan angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan bank.²⁴⁵

Apabila nasabah telah melakukan tindakan berupa pengalihan sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan bank secara tertulis, dan bank menemukan telah terjadi penyelewengan tersebut maka nasabah dianggap telah melakukan cidera janji.²⁴⁶ Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 16 poin 4 akad *Ijarah* mengenai peristiwa cidera janji, apabila nasabah telah melakukan pelanggaran terhadap pembatasan tindakan nasabah dimana nasabah dilarang untuk menyewakan atau mengalihkan obyek sewa kepada pihak lain sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 19 poin A , maka nasabah dianggap telah melakukan cidera janji.

Sebagai akibat dari tindakan pengalihan sewa oleh nasabah kepada pihak lain tanpa sepengetahuan bank tersebut, maka bank berhak untuk melakukan pembatalan terhadap akad *Ijarah* ini.²⁴⁷ Ketika ditanyakan kepada narasumber

²⁴⁴Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁴⁵Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁴⁶Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁴⁷Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

mengenai pengalihan sewa kepada pihak ketiga oleh nasabah, selama dalam prakteknya di Bank Muamalat Indonesia belum pernah mengalami peristiwa pengalihan sewa kepada pihak ketiga layaknya sebagaimana yang telah dijelaskan diatas. Dapat dikatakan dari semua nasabah yang difasilitasi oleh pembiayaan ini dari awal jangka waktu sewa diberlakukan sampai dengan jangka waktu sewa berakhir, nasabah tersebutlah yang masih tetap menyewa atas obyek akad. Jarang ditemukan terjadinya pengalihan sewa kepada pihak ketiga.²⁴⁸

Ketentuan terhadap pengalihan sewa terhadap pihak ketiga sebagai konsekuensi dari cidera janji yang dilakukan oleh nasabah, dikarenakan nasabah tidak melakukan kewajibannya untuk membayar harga sewa kepada bank pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati oleh bank dan nasabah, dalam akad *Ijarah* ini diatur dalam Pasal 17 yang mengatur mengenai Akibat Cidera Janji. Isi dari ketentuan tersebut memuat ketentuan bahwa apabila nasabah dianggap telah melakukan cidera janji maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara bank berhak untuk menyewakan obyek sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk oleh bank tanpa memerlukan persetujuan dari nasabah sebelumnya; dan nasabah dengan ini bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan obyek sewa tersebut kepada bank dalam kondisi yang baik dan layak. Nasabah juga tidak berhak atas ganti rugi apapun dari bank. Bank juga memiliki hak untuk menjual obyek sewa tersebut kepada pihak lain yang ditunjuk oleh bank tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari nasabah dan bank berhak untuk menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh harga sewa yang masih terhutang oleh nasabah kepada bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada bank, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi

²⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik Pada Tanggal 21 Juni 2011.

kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank. Dari ketentuan dalam Pasal 17 itu lah dijadikan dasar bagi bank untuk menyewakan obyek sewa dalam akad *Ijarah* ini kepada pihak ketiga.

4.2.2. Akibat Hukum Pengalihan Sewa Kepada Pihak Ketiga

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, perihal khusus yang mengatur mengenai pengalihan sewa kepada pihak ketiga. Sebagai konsekuensi dari adanya pengalihan sewa kepada pihak ketiga, maka bagian hasil dari sewa atas aset bersama antara bank dan nasabah yang akan diterima oleh nasabah dianggap sebagai angsuran pengambilalihan porsi kepemilik bank oleh nasabah.²⁴⁹ Apabila terdapat kelebihan dari jumlah harga sewa yang diberlakukan kepada pihak ketiga tersebut merupakan keuntungan tambahan bagi nasabah.

Dalam prakteknya di Bank Muamalat Indonesia ketentuan seperti diatas diterapkan pula dalam akad *Ijarah* antara nasabah dan Bank Muamalat Indonesia. Walaupun memang tidak diatur secara jelas dan tegas dalam akad *Ijarah*. Namun berdasarkan hasil wawancara dengan *Legal Officer* Bank Muamalat Indonesia, akibat hukum dari pengalihan sewa kepada pihak ketiga pada prinsipnya sama dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

Sedangkan akibat hukum dari adanya pengalihan sewa kepada pihak ketiga dikarenakan nasabah melakukan cidera janji berupa pengalihan sewa kepada pihak ketiga tanpa izin dari bank, maka berdasarkan Pasal 17 akad *Ijarah* poin 1, bank berhak untuk menghentikan jangka waktu sewa yang telah ditentukan dalam akad ini dan bank berhak meminta nasabah untuk membayar sisa harga sewa serta mengembalikan atau menyerahkan kembali obyek sewa kepada bank dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan obyek sewa tersebut. Bank juga memiliki hak untuk menjual obyek sewa tersebut kepada pihak

²⁴⁹Hasil Wawancara dengan Bapak Gunawan Yasni Pada Tanggal 1 Juni 2011.

lain yang ditunjuk oleh bank tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari nasabah dan bank berhak untuk menjual harta benda yang dijamin oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh harga sewa yang masih terhutang oleh nasabah kepada bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah 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, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank.

Sedangkan untuk cidera janji yang disebabkan karena nasabah tidak melakukan kewajibannya untuk membayar harga sewa tepat waktu, akibat hukum yang akan nasabah terima berdasarkan Pasal 17 poin 2 adalah bank berhak untuk menyewakan obyek sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk oleh bank tanpa memerlukan persetujuan dari nasabah dan nasabah bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali obyek sewa kepada Bank dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan obyek sewa tanpa berhak atas ganti rugi apapun dari Bank.

4.2.3. Mekanisme Pengalihan Sewa

Mekanisme pengalihan sewa kepada pihak ketiga dilakukan oleh nasabah atas persetujuan bank, diawali dengan cara bank melakukan pengecekan data-data dari calon penyewa baru tersebut. Adapun syarat-syarat data yang diperlukan adalah sebagai berikut :²⁵⁰

- a. Pas photo terbaru ukuran 3 x 4 suami-isteri @ 1 lembar;
- b. Foto kopi KTP yang masih berlaku suami-isteri @ 2 lembar;
- c. Foto kopi kartu keluarga 1 lembar;
- d. Foto kopi surat nikah (bagi yang sudah menikah);

²⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada tanggal 21 Juni 2011.

- e. Foto kopi buku tabungan / rekening Koran selama 3 bulan terakhir;
- f. Foto kopi NPWP pribadi ;
- g. Slip gaji terakhir.

Setelah data-data yang dibutuhkan tersebut telah lengkap, maka bank akan melakukan analisa data-data dari calon penyewa baru tersebut. Bank juga akan melakukan *bank checking* terhadap riwayat calon penyewa baru itu di bank lain, sehingga dapat terlihat bahwa apakah pernah terdapat indikasi calon penyewa baru tersebut mengalami pembayaran kredit macet di bank lain. Pengecekan ini dilakukan dengan melihat daftar nama orang yang melakukan kredit macet di Bank Indonesia. Hal ini dibutuhkan oleh bank, sebagai salah satu pertimbangan bagi calon penyewa baru tersebut untuk dinyatakan layak melakukan sewa-menyewa terhadap rumah tersebut.

Apabila bank telah menyetujui calon penyewa baru tersebut, maka perjanjian sewa-menyewa yang baru akan disimpan oleh bank, sebagai salah satu dokumen tambahan dari nasabah. Disimpannya perjanjian sewa-menyewa dengan pihak ketiga tersebut dijadikan bank sebagai jaminan pembayaran apabila nasabah mengalami keterlambatan kewajiban untuk melakukan pembayaran harga sewa.²⁵¹

Sedangkan untuk mekanisme pengalihan sewa akibat terjadinya cidera janji maka bank tidak memerlukan persetujuan dari nasabah. Bank akan menunjuk pihak ketiga yang telah lolos dari persyaratan bank ajukan kurang lebih persyaratan tersebut sama dengan persyaratan diatas.²⁵²

4.3. Analisis Terhadap Mekanisme Pelaksanaan dan Akibat Hukum Dari Adanya Pengalihan Porsi Kepemilikan Kepada Pihak Ketiga

4.3.1. Peristiwa Pengalihan Porsi Kepemilikan Kepada Pihak Ketiga

Hak milik adalah hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan terpenuh daripada hak-hak tanah lainnya.²⁵³ Peristiwa pengalihan porsi hak milik kepada

²⁵¹ Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁵² Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

pihak ketiga atau biasa disebut dengan istilah oper kredit dalam perbankan konvensional, bisa terjadi pula dalam pembiayaan pemilikan rumah yang terdapat di Bank Syariah. Oper kredit rumah KPR adalah menjual rumah yang proses pembayaran angsurannya ke bank belum selesai. Dengan kata lain rumah yang dijual tersebut belum lunas.²⁵⁴

Perihal pengalihan porsi kepemilikan kepada pihak ketiga diperbolehkan di dalam perjanjian pembiayaan dengan akad MMQ ini. Berdasarkan wawancara dengan pihak Dewan Syariah Nasional MUI, memang di dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* tidak diatur secara tegas mengenai pengalihan porsi kepemilikan kepada pihak ketiga tersebut. Hal ini disebabkan karena pada prinsipnya dikeluarkannya sebuah Fatwa oleh Majelis Ulama Indonesia dikarenakan adanya pertanyaan dari masyarakat atas suatu permasalahan yang sedang berkembang di masyarakat, namun belum diketahui mengenai pengaturan berdasarkan prinsip syariahnya. Sehingga Fatwa merupakan jawaban atas suatu pertanyaan yang diajukan oleh masyarakat. Hal tersebutlah yang mengakibatkan pengaturan dalam Fatwa DSN tidak begitu rinci dan lengkap layaknya peraturan-peraturan lainnya.²⁵⁵ Namun, apabila kita menelaah lebih lanjut dari sisi muamalah, pada dasarnya pengalihan porsi kepemilikan ini diperbolehkan.²⁵⁶ Menurut pandangan beliau, alangkah lebih baiknya apabila bank dan nasabah memasukan klausula khusus di dalam perjanjian yang mengatur mengenai adanya kemungkinan bagi nasabah untuk dapat mengalihkan porsi kepemilikan yang nasabah tersebut miliki kepada pihak ketiga pada saat perjanjian pembiayaan ini masih berlangsung, sehingga tidak ada keraguan lagi atas diperbolehkannya pemindahan porsi kepemilikan dari nasabah kepada pihak ketiga selama jangka waktu perjanjian pembiayaan ini masih berlangsung.

²⁵³ Arie S. Hutagalung, et.al., *Asas-Asas Hukum Agraria*, (Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 31

²⁵⁴ Anne Ahira, "Oper kredit Rumah KPR Murah", <http://www.anneahira.com/over-kredit-rumah-kpr.htm>, diunduh Pada Tanggal 22 Juni 2011.

²⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Gunawan Yasni, Pada Tanggal 1 Juni 2011.

²⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Gunawan Yasni Pada Tanggal 1 Juni 2011.

Dalam prakteknya dalam akad pembiayaan pemilikan rumah yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Indonesia terdapat pengaturan mengenai pengalihan porsi hak milik kepada pihak ketiga selama jangka waktu pembiayaan masih berlangsung. Pengaturan tersebut diatur dalam akad MMQ maupun akad *Ijarah*. Dalam akad MMQ pengaturan mengenai pengalihan porsi kepemilikan diatur dalam ketentuan Pasal 14 poin 2 yang mengatur mengenai pembatasan terhadap tindakan nasabah dimana nasabah dilarang untuk memindahkan kedudukan atau lokasi barang agunan dari kedudukan semula dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang agunan yang bersangkutan kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan tertulis dari bank.

Dalam ketentuan tersebut memang tidak dicantumkan secara eksplisit bahwa obyek yang dilarang untuk dilakukannya pengalihan hak kepemilikan nasabah kepada pihak ketiga tersebut adalah berupa aset bersama antara bank dan nasabah, namun menggunakan istilah obyek agunan. Namun berdasarkan hasil wawancara dengan *Legal Officer* Bank Muamalat Indonesia, pada prinsipnya rumah yang kepemilikannya merupakan kepemilikan bersama antara bank dan nasabah, merupakan obyek utama yang dimasukkan kedalam daftar obyek agunan yang diserahkan oleh nasabah. Sehingga dapat diasumsikan disini bahwa yang dimaksud dengan barang agunan dalam Pasal 14 poin 2 dalam akad MMQ tersebut adalah rumah yang merupakan aset bersama antara bank dan nasabah. Sehingga dari asumsi tersebut dapat dikatakan bahwa aturan dalam Pasal 14 poin 2 dalam akad MMQ yang mengatur mengenai larangan untuk melakukan pengalihan terhadap barang agunan kepada pihak ketiga merupakan pengaturan terhadap larangan bagi nasabah untuk mengalihkan porsi kepemilikannya atas rumah yang merupakan milik bersama antara bank dan nasabah.

Larangan bagi nasabah untuk tidak melakukan pengalihan hak milik kepada pihak ketiga selama perjanjian pembiayaan ini masih berlangsung, diperkuat lagi dengan ketentuan dalam Pasal 3 poin 1 akad MMQ yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam MMQ, dimana antara bank dan nasabah bertanggung jawab atas pembelian aset sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satupun pihak yang dapat mengalihkan atau melepaskan

tanggung jawab ini kepada pihak lain dengan tujuan untuk melakukan hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat dari adanya perikatan MMQ ini.

Nasabah baru diperbolehkan untuk melakukan pemindahan ketika bank telah mengeluarkan izin secara tertulis yang menyatakan bahwa bank telah mengetahui dan menyetujui akan ada terjadinya pemindahan porsi kepemilikan dari nasabah ke pihak ketiga. Izin tertulis tersebut tidaklah diperlukan apabila nasabah telah melakukan pengambilalihan atas seluruh porsi kepemilikan bank.²⁵⁷ Nasabah dapat melakukan pengambilalihan atas seluruh porsi kepemilikan dari bank sebelum jangka waktu pembiayaan ini berakhir tanpa dikenakan biaya penalti.²⁵⁸ Pengalihan porsi kepemilikan dari nasabah dianggap sah apabila nasabah telah melakukan pelunasan di awal sebelum jangka waktu ini berakhir.

Jika nasabah telah mengadakan suatu perjanjian untuk menjual porsi kepemilikan yang nasabah miliki terhadap aset bersama tersebut tanpa terlebih dahulu memberitahukan kepada pihak bank, maka dengan ini nasabah telah dinyatakan wanprestasi atau telah melakukan perbuatan cidera janji kepada bank.²⁵⁹

Dalam praktek yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia jarang ditemukan adanya pengalihan porsi kepemilikan kepada pihak ketiga di masa fasilitas pembiayaan ini masih berlangsung. Kebanyakan nasabah yang difasilitasi oleh Bank Muamalat Indonesia baru melakukan pengalihan porsi kepemilikan kepada pihak lain setelah jangka waktu pembiayaan ini berakhir.²⁶⁰ Namun memang Bank Muamalat Indonesia sendiri tidak menutup kemungkinan apabila nantinya ada salah satu nasabah yang ingin melakukan pengalihan porsi kepemilikan kepada pihak ketiga di masa jangka waktu pembiayaan ini masih berlangsung. Bank Muamalat Indonesia hanya mensyaratkan kepada setiap

²⁵⁷Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁵⁸Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁵⁹Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁶⁰Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

nasabahnya untuk selalu memberitahukan segala tindakan yang akan nasabah lakukan terhadap aset bersama tersebut. Sehingga nasabah dalam melakukan segala tindakan yang berhubungan dengan obyek akad ini harus selalu melalui persetujuan dari pihak bank. Hal ini juga timbul sebagai akibat dari adanya kepemilikan bersama atas obyek akad ini.

4.3.2. Akibat Hukum Pengalihan Porsi kepemilikan Kepada Pihak Ketiga

Akibat hukum yang timbul dari pengalihan porsi hak milik kepada pihak ketiga adalah nasabah sudah tidak lagi mempunyai hak dan kewajiban atas aset bersama tersebut. Semua hak dan kewajiban dari rumah itu telah berpindah kepada pihak ketiga. Sehingga hubungan bank sekarang adalah bermitra dengan pihak ketiga, porsi kepemilikan menjadi milik bank dan milik pihak ketiga tersebut. Sedangkan untuk akibat hukum terhadap pengalihan porsi kepemilikan dari nasabah kepada pihak ketiga tanpa seizin dari bank, nasabah dianggap telah melakukan cidera janji. Maka akibat hukum yang nasabah terima adalah bank berhak untuk menghentikan jangka waktu pembiayaan sebagaimana diatur dalam akad MMQ ini dan bank berhak meminta nasabah untuk melakukan pelunasan sisa kewajiban angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan dari bank atas aset bersama tersebut. Bank juga berhak untuk menyewakan rumah tersebut kepada pihak ketiga, sehingga dari bagi hasil atas sewa rumah tersebut akan dimiliki oleh bank seluruhnya, bagian bagi hasil yang nasabah terima dianggap sebagai pembayaran angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan.

Selain itu akibat lainnya adalah bank memiliki hak untuk menjual rumah tersebut dan barang agunan lainnya yang telah diagunkan oleh nasabah kepada bank. Hasil penjualan tersebut akan digunakan oleh bank untuk membayar seluruh sisa kewajiban pengambilalihan porsi kepemilikan milik bank yang belum dibayarkan oleh nasabah. Apabila jumlah penjualan atas agunan tersebut belum mencukupi maka kekurangan tersebut tetap menjadi tanggung jawab dari nasabah. Namun bila terdapat sisa dari hasil penjualan, maka sisa tersebut merupakan hak dari nasabah sebagai pemilik agunan.

4.3.3. Mekanisme Pengalihan Porsi Kepemilikan Kepada Pihak Ketiga

Mekanisme pengalihan porsi kepemilikan kepada pihak ketiga diawali dengan diajukannya permohonan oleh nasabah kepada pihak bank, bahwa nasabah berkeinginan untuk melakukan pengalihan porsi kepemilikan. Setelah itu pihak ketiga tersebut diminta untuk melengkapi data-data yang diperlukan dalam proses pemindahan porsi kepemilikan.

Data yang diperlukan untuk membuat akta pengalihan hak, kurang lebih adalah sebagai berikut :²⁶¹

1. Data Obyek Jual Beli (tanah/bangunan)

- a. Fotokopi perjanjian pembiayaan dan surat penegasan perolehan pembiayaan;
- b. Fotokopi sertikat (yang berisi keterangan/stempel pihak bank bahwa tanah dan bangunan tersebut sedang dijaminkan pada bank yang berkenaan);
- c. Fotokopi IMB;
- d. Fotokopi SPPT PBB lima tahun terakhir yang sudah dilengkapi dengan bukti lunasnya (STTS);
- e. *Print out* bukti pembayaran angsuran yang terakhir sebelum dilaksanakan pengalihan;
- f. Asli buku tabungan yang digunakan untuk pembayaran angsuran.

2. Data Penjual dan Pembeli

- a. Fotokopi KTP suami isteri;
- b. Fotokopi Kartu Keluarga;
- c. Fotokopi Akta Nikah;
- d. Fotokopi keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan).

²⁶¹Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

Pengalihan porsi hak milik kepada pihak ketiga sebetulnya sama saja dengan melakukan proses ulang terhadap fasilitas pembiayaan ini.²⁶² Karena bank harus melakukan pengecekan terhadap data-data dan *bank checking* terhadap calon *syarik* baru. Setelah proses pengecekan tersebut selesai maka akan dibuat dan ditandatangani akad baru antara bank dan pihak ketiga itu, dan berikut akta jual beli dan pengikatan jaminan (SKMHT).

Namun langkah-langkah pengalihan ini lebih baik sepengetahuan dan seizin dari bank, dikarenakan dengan adanya pengalihan porsi hak milik yang dilakukan di bawah tangan, bank akan merasa bahwa porsi hak milik terhadap aset bersama tersebut adalah milik bersama antara bank dengan nasabah lama.²⁶³ Sehingga ketika pihak ketiga yang menggantikan nasabah telah selesai melakukan pengambilalihan porsi kepemilikan bank secara menyeluruh dan ingin mengambil sertifikat asli atas tanah dan rumah yang disimpan oleh pihak bank, maka yang terjadi adalah bank tidak akan memberikan sertifikat asli atas tanah dan rumah tersebut kepada pihak ketiga itu.²⁶⁴ Bank hanya akan memberikan sertifikat tersebut kepada nasabah lama yang tercantum namanya dalam perjanjian pembiayaan ini dan tercantum dalam sertifikat atas tanah dan bangunan itu.

²⁶²Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik,, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁶³Hasil Wawancara dengan Yusni Hanik, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

²⁶⁴Hasil Wawancara dengan Yusni Hani, Pada Tanggal 21 Juni 2011.

BAB 5

PENUTUP

5.1. KESIMPULAN

1. Dalam praktek, akad pembiayaan dengan skim MMQ yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia, baik dilihat dari sisi mekanisme pelaksanaan maupun dari sisi ketentuan yang terdapat dalam akad tersebut pada prinsipnya telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* maupun peraturan lainnya yang diterapkan dalam pembiayaan MMQ ini. Namun demikian terdapat beberapa hal yang dalam prakteknya tidak sesuai dengan teori dan ketentuan dalam peraturan yang ada. Contohnya seperti permasalahan sertifikat hak kepemilikan atas aset bersama tersebut. Dalam teori tentang akad MMQ dinyatakan bahwa sertifikat kepemilikan atas aset bersama selayaknya di atasnamakan bersama antara bank dan nasabah. Namun dalam praktek dilapangan yang ada sertifikat kepemilikan atas aset bersama tersebut di atasnamakan kepada nama nasabah, walaupun hal itu tidak mengurangi hak dari bank sebagai salah satu pemilik dari aset tersebut. Faktor yang menyebabkan tidak terjadi kesesuaian antara teori dan praktek disebabkan oleh terbenturnya dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Hal tersebut dikarenakan di dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa hak milik hanya boleh dimiliki oleh orang perorangan. Selain itu ketidaksesuaian antara ketentuan Fatwa DSN dengan salah satu isi akad MMQ dan akad *Ijarah* di Bank Muamalat adalah mengenai pengaturan hak dan kewajiban dalam akad *Ijarah* tidak dinyatakan secara tegas dalam satu pasal akad *Ijarah*. Lebih lanjut lagi ketidaksesuaian juga terlihat dalam pengaturan mengenai pelimpahan tanggung jawab untuk menanggung resiko kerusakan atas obyek sewa kepada nasabah yang bersifat *absolute*.

2. Dalam pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan akad MMQ di Bank Muamalat Indonesia diperbolehkan untuk terjadinya pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga oleh nasabah, walaupun jangka waktu pembiayaan ini masih berlangsung. Namun disyaratkan bahwa nasabah terlebih dahulu melakukan pemberitahuan kepada bank dan bank telah mengeluarkan izin tertulis terhadap tindakan pengalihan sewa tersebut. Akibat hukum yang timbul dari pengalihan sewa ini adalah harga sewa yang nasabah terima dari pihak lain menjadi milik bank untuk dianggap sebagai pembayaran angsuran pengambilalihan kepemilikan dari bank atas aset bersama. Sedangkan akibat hukum yang diterima oleh nasabah, apabila nasabah melakukan pengalihan tanpa sepengetahuan dan seizin dari bank, maka nasabah telah dianggap melakukan cidera janji, sehingga bank dapat melakukan tindakan-tindakan seperti bank menghentikan jangka waktu sewa, nasabah diminta untuk mengembalikan obyek sewa tersebut kepada bank dan bank dapat menyewakan obyek sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya. Selain itu bank juga memiliki hak untuk menjual obyek sewa tersebut kepada pihak lain yang ditunjuk oleh bank tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari nasabah dan bank berhak untuk menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh harga sewa yang masih terhutang oleh nasabah kepada bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan 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.
3. Pada prinsipnya pengalihan porsi kepemilikan dari nasabah kepada pihak ketiga selama jangka waktu pembiayaan MMQ ini masih berlangsung diperbolehkan baik menurut Dewan Syariah Nasional maupun pihak Bank

Muamalat Indonesia sendiri. Namun hal yang menjadi syarat utama adalah sebelum dilakukannya pengalihan porsi kepemilikan tersebut, nasabah terlebih dahulu diharuskan untuk meminta persetujuan bank. Apabila pengalihan ini dilakukan oleh nasabah tanpa izin resmi dari bank maka nasabah akan dianggap telah melakukan cidera janji. Sebagai akibat dari cidera janji yang dilakukan oleh nasabah, bank memiliki hak untuk menghentikan jangka pembiayaan, dan meminta nasabah untuk membayar secara seketika dan sekaligus atas sisa kewajiban angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan bank. Selanjutnya bank memiliki hak untuk menyewakan rumah tersebut dan hasil sewa menjadi milik bank, bank juga memiliki hak untuk menjual harta benda yang dijamin oleh nasabah. Apabila hasil penjualan itu belum cukup maka sisa kekurangan masih menjadi tanggung jawab dari nasabah.

5.2. SARAN

1. Bank Indonesia semestinya mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia yang khusus mengatur mengenai *Musyarakah Mutanaqishah*. Dikarenakan perkembangan terhadap akad ini pun semakin meningkat, sehingga masyarakat sudah sepatasnya untuk mendapatkan sandaran hukum yang lebih kokoh mengenai akad pembiayaan MMQ ini selain dari adanya Fatwa DSN No : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.
2. Perlu dilakukan beberapa perubahan dan penambahan terhadap isi dari akad pembiayaan dengan skim MMQ yang difasilitasi oleh Bank Muamalat Indonesia ini. Hal ini diperlukan agar isi dari perjanjian tidak bersifat ambigu bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Hal-hal yang perlu dilakukan perbaikan dan penambahan adalah seperti dalam akad *Ijarah* perlu ditambahkannya pasal khusus yang mengatur mengenai hak dan kewajiban bagi bank dan nasabah. Selanjutnya hal yang perlu ditambahkan dalam akad MMQ adalah penjelasan dalam pasal yang mengatur mengenai agunan, dimana penjelasan tersebut bertujuan untuk menjelaskan bahwa aset bersama antara bank dan nasabah merupakan obyek agunan dalam MMQ tersebut. Lebih lanjut lagi dalam perjanjian MMQ ini, perlu ditambahkan klausula tambahan

yang mengatur tentang “Pembayaran Dimuka dan Pembayaran Dipercepat”, hal ini dibutuhkan untuk memberikan kejelasan kepada nasabah apabila nasabah ingin melakukan pelunasan pembayar sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir. Dan satu hal lagi yang perlu ditambahkan adalah klausula mengenai pengalihan porsi kepemilikan nasabah kepada pihak ketiga sebelum jangka waktu pembiayaan ini berakhir dalam salah satu ketentuan pasal yang terdapat dalam akad MMQ

3. Bank Muamalat Indonesia seharusnya memiliki kebijakan mengenai peninjauan kembali terhadap nisbah keuntungan. Sehingga nisbah keuntungan antara nasabah dan bank mengikuti besarnya porsi kepemilikan dari masing-masing pihak yang berubah setiap bulannya, dikarenakan nasabah telah melakukan angsuran agar porsi kepemilikan bank secara bertahap dapat berpindah menjadi milik nasabah.

DAFTAR REFERENSI

BUKU

- Ahmad, Aiyub. *Transaksi Ekonomi Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam*. Cet. 1. Banda Aceh : Kiswah, 2004.
- Alwi, Hasan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka, 2001.
- Antonio, Muhammad Syafi'I. *Bank Syariah, Wacana Ulama dan Cendikiawan*. Jakarta : Tazkia Insitute, 1999.
- _____. *Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Tazkia Cendikia, 2005.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ascarya. *Akad dan Produk Syariah*. Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2007.
- Dewi, Gemala, Wirnyaningsih dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006.
- Dewan Redaksi Ensiklopedia Islam. *Ensiklopedia Islam*. Jakarta, PT.Ichtiar Baru van hoeve, 1993.
- Gozali, Ahmad. *Jangan Ada Bunga diantara Kita : Serba-Serbi Kredit Syariah*. Jakarta: Elex Media Komputindo, 2005.
- Hariyani, Iswi. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta : Elex Media Komputindo, 2010.

Hutabarat, Samuel M.P. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Gramedia Widia Sarana Indonesia, 2010.

Hutagalung, Arie S, et.al. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Karim,Adiwarman. *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: The International Institute of IslamicThought (IIIT), 2003.

Mas'adi,Ghufron A. *Fiqih Muamalah Kontekstual*. Cet. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*. Pra Cetak. Jakarta: Bahan Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, 2009.

Musyaiqih, Syaikh Kholid bin.Ali. *Al Ijarah al Muntahia bit Tamlik*. Diterjemahkan oleh Eko Mas Muri. Zaid bid Tsabit Center, 2009.

Nurahmad, Much. *Cara Mudah Memahami dan Membuat Perjanjian*. Jakarta: Visi Media Pustaka, 2011.

Nurhayati, Sri dan Wasilah. *Akutansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2009.

Prodjodikoro, R. Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perdata*. Cet.8. Bandung: Sumur Bandung, 1981.

Perwataatmadja, Karnaen dan Muhammad Syafi'I Antonio. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.

Rifai, Moh. *Konsep Perbankan Syariah*. Semarang: CV Wicaksana, 2002.

Saeed,Abdullah. *Menyoal Bank Syariah Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, diterjemahkan Oleh Arif Maftuhin, Jakarta: Paramadina, 2004.

Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah Jilid 13*. Diterjemahkan oleh Kamaluddin A. Marzuki. Bandung: PT. Alma'arif, 1995.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.

Sholihin, Amad Ifham. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.

Sitompul, Zulkarnain. *Problematika Perbankan*. Bandung: Book Terrace & Library, 2006.

Soekanto, Soerjono dan Purnadi Purbacaraka, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*. Cet.6. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993.

_____. dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*. Cet.4 Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2003.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet.19. Jakarta: Intermasa, 2002.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. XXXII. Jakarta: Intermasa, 2005.

Surin, Bachtiar. *ADZ-DZIKRAA Terjemahan dan Tafsir Al-qur'an Dalam Huruf Arab dan Latin*. Bandung : Penerbit Angkasa, 1991.

Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2004.

ARTIKEL

Haris, Helmi. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)." *La Riba Jurnal Ekonomi Islam* Vol.1. No.1 (Juli 2007).

Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah. Muharram 1434. Jilid. 10. Volume 2.

Artikel Bank Indonesia, *Perjanjian Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (PPR iB) : Beragam Pilihan Semuanya Menguntungkan*, Diunduh melalui www.bi.go.id Pada Tanggal 17 Mei 2011.

SKRIPSI / TESIS

Gusniarti. “Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Investasi Pelabuhan”,
Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
Depok, 2007.

MAKALAH

Hosen, M. Nadrattuzaman. “*Musyarakah Mutanaqishah*”. Makalah yang
Diunduh Melalui
www.ekonomisyariah.org/.../Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah
Pada Tanggal 28 Februari 2011.

Yogaswara, Rhesa. “*Potensi Lembaga Keuangan Syariah Mikro dalam Skema Pembiayaan Perumahan secara Syariah*” (Tulisan ini disampaikan dalam acara Seminar Internasional IBFI Trisakti) Diunduh Melalui
<https://viewIslam.wordpress.com/2010/06/24/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/> Pada Tanggal 25 April 2011.

Z, A. Wangsawidjadja. “*Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum)*.” Makalah disampaikan dalam Workshop Tentang Program Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (PPR Ib) khususnya terkait Musyarakah Mutanaqishah diadakan oleh Fakultas Hukum Universitas Indonesia berkerjasama dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero). Jakarta 29 November 2010.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN MUI No : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang
Musyarakah Mutanaqishah.

____, Fatwa DSN MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Musyarakah*.

____, Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Ijarah*.

____, Fatwa DSN MUI No: 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan Review *Ujrah* Pada Lembaga Keuangan Syariah.

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

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

____, *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No.2043.

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibo. Cet 8. Jakarta: Pradnya Paramita. 1976.

Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PBI/2005 tentang *Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*.

Peraturan Bank Indonesia Nomor : 9/19/PBI/2007 Jo. Peraturan Bank Indonesia No.10/16/PBI/2008 tentang *Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*.

INTERNET

Ahira, Anne. “Over Kredit Rumah KPR Murah”. <http://www.anneahira.com/over-kredit-rumah-kpr.htm>. Diunduh Pada Tanggal 22 Juni 2011.

Azhari, M. “Jenis-Jenis Akad Perbankan Syariah”. www.pa-tanahgrogot.net/utama/index.php?option=com_content&view=article&id=64:jenis-jenis-akad-perbankan-syariah&catid=5:artikel-hukum&Itemid=10. Diunduh pada tanggal 14 juni 2011.

Basri, Ikhwan Abidin. “*Syirkah/Musyarakah.*”

<http://www.tazkia.co.id/akademis.htm>. Diunduh Pada Tanggal 2 Maret 2011.

Malia Rochma, “Perbankan Syariah : Peluang dan Strategi Pengembangan ”,

<http://ucupneptune.blogspot.com/2007/11/perbankan-syariah-peluang-dan-strategi.html>, diunduh pada tanggal 1 Mei 2011.

Sutardi, Tatang. “*Ijarah (Aplikasi Dalam Lembaga Keuangan Syariah)*”,

<http://www.patanahgrogot.net/utama/index.php?option=comcontent&view=article&id=49:Ijarah>. Diunduh Pada Tanggal 25 Juni 2011. “BMI Konversi Produk KPR”. <http://zonaekis.com/bmi-konversi-produk-kpr>. Diunduh Pada Tanggal 14 Mei 2011.

“KFH Malaysia Terbitkan Pembiayaan Properti.”

<http://www.infoanda.com/id/link.php?lh=BQUOA18IBAU>. Diunduh Pada Tanggal 14 Mei 2011.

“Hanawijaya : MMQ Perlu didukung IT.”

<http://www.pkesinteraktif.com/bisnis/perbankan-syariah/2131-hanawijaya-mmq-perlu-didukung-it.html>. Diunduh Pada Tanggal 7 Mei 2011.

“Istilah Populer Perbankan Syariah”

<http://www.bi.go.id/web/id/Tentang+BI/Edukasi/Perbankan/perBankan42.htm>. Diunduh Pada Tanggal 16 Mei 2011.

“Pengertian KPR”,<http://bicaraproperti.com/2010/pengertian-kpr>. Diunduh Pada Tanggal 6 April 2011.

“Tanya Jawab Seputar Surat Edaran No. 10/14/DPbS Tanggal 17 Maret 2008

Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah”

<http://www.bi.go.id>, Diunduh pada Tanggal 25 Juni 2011.

<http://ib.erasuslim.com/2010/07/12/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/>.

Diunduh Pada Tanggal 11 April 2011.

<https://viewIslam.wordpress.com/2010/06/24/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/>.

Diunduh Pada Tanggal 25 April 2011.

<http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/profile>. Diunduh Pada

Tanggal 5 Mei 2011.

http://id.wikipedia.org/wiki/Bank_Muamalat_Indonesia. Diunduh Pada Tanggal

11 Mei 2011.

<http://www.bapepam.go.id/syariah/introduction.html>, Diunduh Pada Tanggal 17

Mei 2011.

http://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah , Diunduh Pada Tanggal 27

Mei 2011.

www.direktori-islam.com/wp-content/uploads/2009/.../IMB_bag1.pdf, Diunduh

Pada Tanggal 7 juni 2011.

www.bapepam.go.id/syariah/Fatwa/pdf/09-Ijarah.pdf. Diunduh Pada Tanggal 13

Juni 2011.



Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
SYIRKATUL MILK

No.....

"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 (Hijriyah/Masehi)....., tanggal (Hijriyah/Masehi)tahun ...(Hijriyah/Masehi), yang bertandatangan di bawah ini :

1. Nama :

No.KTP :

dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak dalam kedudukannya selaku dari, dan karenanya berdasarkan bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk., beralamat di....., selanjutnya disebut "BANK";

2. Nama :

No.KTP :

dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk diri sendiri / dalam kedudukannya selaku dari, dan karenanya berdasarkan..... bertindak untuk dan atas nama beralamat di....., selanjutnya disebut "NASABAH" .

BANK dan NASABAH, selanjutnya bersama-sama disebut "Para Pihak", terlebih dahulu menerangkan bahwa:

1. BANK dan NASABAH bermaksud mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk membeli tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *) secara bersama-sama /bermitra (Syirkatul Milk) sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh NASABAH kepada BANK.

2. BANK dan NASABAH bersama-sama memberikan modal berupa dana sebagai porsi pembelian yang besarnya sudah ditentukan di awal sesuai dengan kesepakatan antara BANK dan NASABAH.
3. NASABAH selanjutnya melakukan pembayaran pengambilalihan rumah tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *) yang menjadi porsi kepemilikan BANK secara bertahap dalam jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa atas dasar kesepakatan, kesepakatan mana dituangkan dalam perjanjian terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan Akad ini, dan pada akhirnya saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan rumah telah sepenuhnya menjadi milik NASABAH.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Para Pihak dengan ini telah setuju dan sepakat untuk membuat Akad Pembiayaan Musyarakah Syirkatul Milk (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. Apakah cocok def ini utk s
2. Syirkatul Milk adalah akad atas dasar Musyarakah, dimana Bank dan Nasabah bekerjasama / bermitra untuk membeli rumah secara bersama-sama.
3. Syariik adalah BANK dan NASABAH sebagai sama-sama penyedia modal dalam bentuk dana.
4. Syirkah Inan adalah bentuk usaha atau proyek yang dikerjasamakan oleh BANK dan NASABAH.
5. Modal adalah sejumlah dana dan atau aset yang disediakan oleh para pihak untuk menjalankan usaha bersama sebagaimana permohonan yang diajukan NASABAH kepada BANK.
6. Nisbah Bagi Hasil adalah perbandingan pembagian keuntungan dari usaha kerjasama antara NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan Akad ini.
7. Porsi Nilai Pasar Wajar adalah jumlah uang yang diperkirakan dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu aset pada tanggal penilaian setelah dikurangi biaya-biaya transaksi, pihak penjual dan pembeli sebelumnya tidak mempunyai ikatan, memiliki pengetahuan tentang aset yang diperdagangkan dan melakukan transaksi tidak dalam keadaan terpaksa perkiraan pendapatan yang

akan diterima BANK dari NASABAH atas pembiayaan yang diberikan dengan jumlah dan tanggal jatuh tempo yang disepakati antara BANK dan NASABAH. adalah pendapatan yang diterima BANK dari NASABAH atas pembiayaan yang diberikan

6-8. **Agunan** adalah jaminan yang diserahkan NASABAH guna menjamin terbayarnya kewajiban NASABAH kepada BANK berdasar Akad ini termasuk tetapi tidak terbatas pada pembebanan hak tanggungan, gadai, aval, fidusia, penjaminan.

7-9. **Surat Persetujuan Prinsip (Offering Letter)** adalah penawaran pembiayaan musyarakah dari BANK yang memuat ketentuan dan syarat-syarat pembiayaan Musyarakah yang diberikan oleh BANK yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Akad ini.

10. **Escrow Account adalah rekening atas nama NASABAH yang berfungsi sebagai penampungan sementara dan tidak dapat dilakukan pendebitan kecuali untuk kepentingan pembayaran kewajiban dari NASABAH**

8-11. **Surat Sanggup Membayar (Promes)** adalah surat yang dibuat oleh NASABAH yang berisi penegasan bahwa NASABAH sanggup untuk membayar kewajiban yang diberikan oleh BANK kepada NASABAH.

9-12. **Cidera Janji** adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 9 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

10-13. **Hari kerja BANK** adalah hari kerja Bank Indonesia.

Pasal 2 OBYEK SYIRKATUL MILK

BANK dan NASABAH dengan ini sepakat melakukan kerjasama bermitra untuk secara bersama-sama membeli tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur Kota Balikpapan Kecamatan Balikpapan Tengah Kelurahan Mekar Sari Perumahan Balikpapan Asri Jalan Anggun Nomor 14 Rukun Tetangga 34 dengan luas tanah 90 M2 dan luas bangunan 70 M2 dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 008 atas nama Wong Pitu dengan Surat Ukur Nomor 001/Damai/1997 Tanggal 17 Mei 1997 dan Izin Mendirikan Bangunan No.87/IMB/DTK/DM Tanggal 14 Februari 1999

Pasal 3
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM
MUSYARAKAH SYIRKATUL MILK

1. BANK dan NASABAH selaku Syariik secara bersama-sama bertanggung jawab penuh terhadap pembelian tanah dan bangunan rumah/tanah dan bangunan toko/rumah susun/apartemen secara Syirkatul Milk sesuai porsi masing-masing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Akad ini dan tidak ada satu pihak yang dapat melepaskan tanggung jawab ini kepada pihak lain untuk melakukan aktivitas Syirkatul Milk.
2. Porsi NASABAH dapat berupa uang muka dengan cara disetor ke rekening NASABAH di BANK atau dapat disetor langsung ke Developer/penjual dengan memberikan bukti pembayaran ke BANK. Bukti Pembayaran ke Developer /penjual wajib diterima paling lambat 14 hari setelah tanggal pembayaran.
3. BANK dan NASABAH selaku Syariik secara bersama-sama mengakui berhak kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah/tanah dan bangunan toko/rumah susun/apartemenrumah tersebut sesuai dengan Porsi Kepemilikan masing-masing.
4. Dengan pihak BANK, sejak berlakunya Akad ini, bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah/tanah dan bangunan tooko/rumah susun/apartemen *)rumah tersebut diatasnamakan ke atas nama NASABAH dengan tanpa mengurangi hak dari BANK untuk sewaktu-waktu mengganti kepemilikan rumah tersebut ke atas nama BANK . atau Pihak lain yang ditunjuk oleh BANK berdasarkan Pernyataan Pengakuan yang ditandatangani NASABAH (Lampiran B) yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini
- 2.5. NASABAH dengan ini menyatakan berjanji akan mengambil alih porsi kepemilikan BANK atas tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/rumah susun/apartemen *) yang dibeli secara bertahap sesuai Jadwal yang disepakati bersama sehingga pada akhir jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berakhir maka kepemilikan tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/rumah susun/apartemen *) tersebut sepenuhnya menjadi milik NASABAH dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak BANK.
6. NASABAHNASABAH (Lampiran C) yang merupakan suatu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Akad ini untuk mewakili NASABAH dalam menjalankan kegiatan usaha SYIRKAH sebagaimana dimaksud dalam Akad ini dengan menyewakan kepada NASABAH atau pihak lain yang ditunjuk oleh BANK guna menghasilkan keuntungan bagi BANK dan NASABAH. Perjanjian Sewa mana akan dibuat secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan Akad ini.
- 3.7. BANK dan NASABAH selaku Syariik 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.

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

9. Porsi NASABAH atas bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 7 di atas dibayarkan ke rekening Baiti Share atas nama NASABAH untuk selanjutnya NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai pembayaran cicilan pengambilalihan porsi BANK atas tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/rumah susun/apartemen*) tersebut.

5.10. BANK dan NASABAH selaku Syariik 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-urus (mis-manajemen) dan pelanggaran yang dilakukan NASABAH dengan sengaja atau tidak disengaja maka menjadi tanggung jawab NASABAH selaku penerima kuasa dari Syariik sebagaimana dimaksud ayat 2 Pasal ini.

Pasal 4

PEMBIAYAAN DAN JANGKA WAKTU PENGGUNAANNYA

BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk secara Musyarakah Syirkatul Milk membeli tanah dan bangunan rumah/tanah dan bangunan toko/rumah susun/apartemen *) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 sebagaimana permohonan NASABAH kepada BANK (Lampiran A) dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini, BANK dan NASABAH masing-masing akan menyediakan sejumlah modal, yaitu BANK sebesar Rp..... (terbilang.....), dan NASABAH sebesar Rp. (terbilang.....) yang masing-masing dan berturut-turut merupakan % (.....persen) dan % (.....persen) dari keseluruhan biaya transaksi pembelian tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/rumah susun/apartemen *) yang terdiri dari harga tanah dan bangunan dan biaya biaya lain yang terkait dengan pembelian tanah dan bangunan tersebut termasuk namun tidak terbatas pada biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama, biaya Pengecekan Sertifikat, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan biaya-biaya lainnya jika ada yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadi beban BANK dan NASABAH selaku pembeli. Biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya-biaya yang terkait dengan Akad ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat 1.

1. Jangka waktu fasilitas Pembiayaan Musyarakah berlangsung selama (.....) bulan, terhitung mulai tanggal sampai dengan tanggal

Pasal 45

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.
 - e. Apabila NASABAH perorangan, pembayaran Ggaji atau penghasilan tetap NASABAH wajib dilakukan atau ditransfer ke rekening NASABAH di BANK oleh perusahaan atau instansi dimana NASABAH bekerja atau apabila hal tersebut tidak dapat

dilakukan maka NASABAH diwajibkan menyerahkan Standing Instruction yang diketahui oleh 3 (tiga) pihak yaitu NASABAH, BANK dan Bank Penerima Gaji untuk melakukan transfer ke BANK minimal sejumlah kewajiban NASABAH pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan pendapatan atau maksimal 2 (dua) hari setelah tanggal penerimaan pendapatan telah diterima oleh Bank Penerima Gaji.

Apabila NASABAH badan hukum, wajib mengaktifkan rekeningnya di BANK atau diwajibkan menyerahkan Standing Instruction yang diketahui oleh 3 (tiga) pihak yaitu NASABAH, BANK dan Bank lain untuk melakukan transfer ke BANK minimal sejumlah kewajiban NASABAH.

- f. NASABAH wajib membuka 2 (dua) rekening Shar-E di BMI yaitu :
- a. Rekening Baiti Share yang berfungsi sebagai Rekening Escrow untuk menampung bagi hasil porsi nasabah atas keuntungan yang diperoleh dari sewa menyewa rumah yang menjadi obyek Akad ini. Atas rekening ini NASABAH tidak diperkenankan untuk melakukan penarikan tanpa seizin BANK.
 - b. Shar-e untuk operasional NASABAH

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

Pasal 56

PEMBAGIAN HASIL USAHA

1. NASABAH dan BANK selaku Syariik sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah bagi hasil untuk masing-masing pihak adalah% untuk NASABAH dan% untuk BANK
2. NASABAH dan BANK selaku Syariik 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 dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 3 ayat 8.
3. NASABAH dan BANK selaku Syariik berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul secara proporsional menurut porsi modal masing-masing dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran dan/atau kelalaian NASABAH termasuk tetapi tidak terbatas pada Pasal 12, dan/atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH atas syarat-syarat sebagaimana dimaksud Pasal 13 Akad ini.
4. Nisbah Bagi Hasil usaha sebagaimana dimaksud Akad ini tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu fasilitas Pembiayaan Musyarakah ini dan tidak berlaku surut, kecuali berdasarkan kesepakatan Para Pihak.

Pasal 7

TATA CARA PEMBAYARAN

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah bagian keuntungan yang menjadi hak BANK sesuai dengan Nisbah sebagaimana ditetapkan pada Akad ini atau menurut Proyeksi jadwal pembayara (sebagaimana ditetapkan pada lampiran D) yang menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini.*)
2. 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.
3. 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. Pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK sebagaimana dimaksud Pasal 5 huruf e, 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.
7. Apabila NASABAH membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan BANK lebih awal atau dipercepat dari waktu yang diperjanjikan, maka besarnya pembayaran adalah sesuai dengan Nilai Pasar Wajar yang berlaku saat itu dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan BANK. pada saat pembayaran dipercepat tersebut akan dilakukan.

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 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 dapat 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, 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 jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Akad ini, maka BANK membebankan dan NASABAH setuju membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp..... (..... Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas pembayaran kewajiban bagi NASABAH .
2. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh BANK akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

Pasal 910

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 [proyeksi](#) jadwal angsuran yang ditetapkan
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 (*conseroatoir 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 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 dinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, 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.

Pasal 11

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 yang ditentukan dalam Akad ini dan meminta NASABAH untuk membayar / melunasi sisa kewajiban musyarakah kepada BANK secara seketika dan sekaligus berdasarkan Akad ini dengan pembayaran sebesar Nilai Pasar Wajar yang berlaku saat

itu sesuai hasil penilaian dari Appraisal Company dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan BANK pada saat itu.

2. Menyewakan rumah tersebut kepada pihak ketiga lainnya dan dari hasil sewa tersebut BANK dan NASABAH berbagi hasil. Bagi hasil yang diperoleh NASABAH akan digunakan untuk membayar pengambilalihan porsi kepemilikan BANK. Perjanjian sewa mana akan dibuat secara terpisah dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini, atau
3. Menjual harta benda yang dijaminan oleh NASABAH dan/atau Penjamin kepada BANK berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan 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 pengambilalihan porsi kepemilikan BANK dengan disesuaikan dengan nilai pasar wajar pada saat penjualan dilakukan dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada BANK sesuai dengan porsi kepemilikannya, 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 atau
4. Menjual harta benda yang dijaminan lainnya yang menjadi jaminan tambahan, baik di bawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh BANK, dan untuk itu NASABAH/Penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh sisa kewajiban NASABAH 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 112 **AGUNAN**

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

- a.
- b., dst.

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

(catatan: butir a dan b tersebut di atas, diisi sesuai dengan jenis agunan yang diserahkan kepada BANK)

- 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 lainnya yang disetujui BANK.

Pasal 13

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 tandatangi 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 mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak mana pun dan/atau atas alasan apa pun.

Pasal 134

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, 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, restrukturisasi 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 tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH.

Pasal 15

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 risiko 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 dilakukan penarikan pembiayaan atau perpanjangan 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 16

FORCE MAJEURE

1. *Force Majeure* yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusuhan, huru-hara, 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 dari 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 17

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

NASABAH berdasarkan Akad ini memberikan izin kepada BANK atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang agunan, memeriksa pembukuan dan catatan NASABAH pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas Pembiayaan Musyarakah 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 fotokopi dan/atau catatan-catatan yang dianggap perlu, untuk mengamankan kepentingan BANK.

Pasal 18

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 19

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 tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.
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.

6.

Pasal 20.....

.....PERSYARATAN KHUSU S.....

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip (Offering Letter) No. Tanggal _____, dengan ini NASABAH menyatakan akan memenuhi semua ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam Persetujuan Prinsip tersebut sebagai berikut :

1.
2.

Pasal 21
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) atau sarana komunikasi lain ke alamat-alamat yang tersebut di bawah ini :

BANK

Nama : PT BANK SYARIAH MUAMALAT INDONESIA Tbk.
Alamat :
Telp./Fax :
Email :
U.p. :

NASABAH

Nama :
Alamat :
Telp./Fax :
Email :
U.p. :

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 dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos “tercatat” atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) atau sarana komunikasi lain yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

Pasal 2
KETENTUAN PENUTUP

1. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
2. Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing Para Pihak.
3. Akad ini memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ditandatanganinya 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 mengaturnya 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.

Demikian, Akad ini dibuat dan ditandatangani di oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermeterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.

BANK

NASABAH

Menyetujui,

.....

.....

.....

Saksi-saksi,

.....

.....

*) *Coret yang tidak perlu*



Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

AKAD IJARAH

No.

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah segala ~~Akad-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).

Pada hari ini (Hijriyah/Masehi)....., tanggal (Hijriyah/Masehi)..... tahun (Hijriyah/Masehi), yang bertandatangan di bawah ini :

1. Nama :

No.KTP :

dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak dalam kedudukannya selaku dari, dan karenanya berdasarkan, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk., beralamat di....., selaku pihak pemberi sewa / pemberi jasa, selanjutnya disebut "BANK";

2. Nama :

No.KTP :

dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk diri sendiri / dalam kedudukannya selaku dari, dan karenanya berdasarkan..... bertindak untuk dan atas nama, beralamat di....., selaku pihak penyewa / pengguna jasa, selanjutnya disebut "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 tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *)Obyek Sewa (SESUAIKAN dg obyek musy) yang telah dibeli oleh BANK dan NASABAH secara bersama-sama berdasarkan Akad Musyarakah (Syirkatul Milk Nomor tanggal.....dikuasai oleh BANK.
2. Bahwa atas permintaan NASABAH, BANK setuju untuk menyediakan dan/atau menyewakan tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *)Obyek Sewa yang dikuasainya kepada NASABAH dengan ketentuan yang telah disepakati oleh Para Pihak untuk kepentingan NASABAH.

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

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 DEFINISI

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 dalam hal ini rumah tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *).
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 atau jaminan tambahan lainnya untuk menjamin

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

Formatted: Border: Top: (No border)

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

Formatted: Font: Bold

Pasal 2 POKOK AKAD

BANK dengan ini sepakat untuk menyewakan Obyek Sewa kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewa dari BANK Obyek Sewa berupa rumah tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *) yang terletak di PropinsiKabupaten/ Kotamadya.....Desa/Kelurahan.....Perumahan/Kompleks.....Jalan.....Nomor.....Rukun Tetangga/Rukun Warga..... dengan luas tanahM2 dan luas bangunan ...M2 dengan bukti hak berupa Sertifikat HakNomoratas nama.....dengan Surat Ukur No.....Tanggal..... dan Izin Mendirikan Bangunan No.....Tgl...../ sebagaimana diuraikan dalam lampiran A yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Akad ini *).

Pasal 3 PENGADAAN OBYEK SEWA

Formatted: Indonesian (Indonesia)

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

Formatted: Bullets and Numbering

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 (-.....) 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 risiko, 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 tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *rumah yang menjadi Obyek Sewa Obyek

Formatted: Border: Top: (No border)

~~Sewa~~ dari BANK atau pihak yang ditunjuk oleh BANK kepada NASABAH dibuatkan Berita Acara Penyerahan ~~Obyek Sewa Rumah~~ Obyek Sewa yang ditandatangani oleh BANK dan NASABAH (Lampiran B) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

- Setelah penyerahan ~~Obyek Sewa tanah bangunan~~ Obyek Sewa dari BANK atau pihak ditunjuk oleh BANK kepada NASABAH, maka NASABAH berkewajiban dan bertanggung jawab memelihara keamanan dan keutuhan Obyek Sewa tersebut, sehingga selalu dalam keadaan baik dan layak pakai.

Pasal 5

JANGKA WAKTU DAN HARGA SEWA

- Jangka waktu sewa disepakati para pihak akan berlangsung selama (.....) ~~haribulan/ bulantahun *)~~, terhitung dari saat ditandatangani Berita Acara Penyerahan Obyek Sewa antara NASABAH dengan BANK. ~~paling lambat tanggal atau (.....) bulan sejak ditandatangani Berita Acara Penyerahan Obyek Sewa*).~~
- Harga sewa disepakati sebesar Rp..... (..... ~~Rupiah terbilang~~) /bulan dengan ketentuan BANK tidak mengurangi hak Bank Muamalat untuk melakukan akan dilakukan peninjauan kembali setiap terhadap harga sewa tersebut (.....) bulan tanpa memerlukan persetujuan dari NASABAH memiliki hak penuh untuk menentukan kenaikan Harga Sewa secara berkala yang besarnya disesuaikan dengan kondisi dan situasi yang berkembang.
- NASABAH tidak dapat mengakhiri sewa sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
- Harga Sewa tersebut belum termasuk pajak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku -, dan biaya - biaya lain yang timbul akibat pembuatan Akad ini sepanjang diberitahukan secara tertulis oleh BANK kepada NASABAH sebelum dibuatnya Akad ini.

Formatted: Swedish (Sweden)

Formatted: Swedish (Sweden)

Formatted: Swedish (Sweden)

Formatted: Swedish (Sweden)

Pasal 6

SYARAT REALISASI

- 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:

Formatted: Border: Top: (No border)

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

Formatted: Bullets and Numbering

Catatan: ketentuan ini dicantumkan bila diperlukan

- ~~3.2.~~ 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.

Formatted: Bullets and Numbering

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 sewa.

Formatted: Border: Top: (No border)

6. Catatan/administrasi BANK merupakan bukti sah dan mengikat terhadap NASABAH mengenai transaksi N_ASABAH 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 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 dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.
3. Setiap pembayaran/pelunasan kewajiban sehubungan dengan Akad ini dan/atau aka_d 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 membebaskan dan NASABAH setuju membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp (..... Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas pembayaran kewajiban bagi NASABAH
2. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh BANK akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

Pasal 10 BERAKHIRNYA MASA SEWA

1. Masa sewa akan berakhir apabila :
 - a. jangka waktu sewa berakhir sebagaimana dimaksud Akad ini, atau
 - b. tidak terjadi kesepakatan atas 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 nilai sisa pembayaran manfaat sewa serta kewajiban-kewajiban lainnya yang masih terutang menurut Akad ini, tanpa mengurangi hak BANK untuk memperhitungkannya dengan "Simpanan Jaminan" (jika ada).

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 dalam bentuk Surat Sanggup Membayar (Lampiran C) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Akad ini.
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:
 - a.
 - b., dst.

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

(catatan: butir a dan b tersebut di atas, diisi sesuai dengan jenis agunan yang diserahkan kepada Bank)

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/mempekerjakan tenaga ahli yang cakap dan berwenang, sesuai dengan petunjuk atau instruksi serta buku pedoman resmi yang dikeluarkan oleh Pemasok Obyek Sewa.
2. Menanggung risiko dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan Obyek Sewa serta berjanji dan 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 peralatan 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 dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan/ 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 (*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 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 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 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.

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

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 :

1. Menghentikan jangka waktu ~~pemenuhan kewajiban BANK~~ sewa yang ditentukan dalam Akad ini dan BANK berhak meminta NASABAH untuk membayar sisa Harga Sewa serta mengembalikan atau menyerahkan kembali Obyek Sewa rumah ~~Obyek Sewa~~ kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta ~~dan layak serta~~ mengosongkan Obyek Sewa rumah tersebut; atau
2. Menyewakan Obyek Sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk oleh BANK tanpa memerlukan persetujuan dari NASABAH dan NASABAH bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali Obyek Sewa kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta

Formatted: Justified, Space Before: 0 pt, After: 6 pt, Numbered + Level: 1 + Numbering Style: 1, 2, 3, ... + Start at: 1 + Alignment: Left + Aligned at: 0 cm + Tab after: 0.63 cm + Indent at: 0.63 cm

Formatted: Border: Top: (No border)

mengosongkan Obyek Sewa tanpa berhak atas ganti rugi apapun dari BANK.

Menyewakan Obyek Sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk oleh BANK tanpa memerlukan persetujuan dari NASABAH dan NASABAH bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali Obyek Sewa kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan Obyek Sewa tanpa berhak atas ganti rugi apapun dari BANK; atau

Formatted: Centered

Formatted: Bullets and Numbering

Menjual Obyek Sewa kepada Pihak lain yang ditunjuk oleh BANK, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat syarat yang ditetapkan oleh BANK, dan dengan tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari NASABAH. NASABAH dengan ini bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali Obyek Sewa kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan Obyek Sewa tanpa berhak atas ganti rugi apapun dari BANK; atau

Formatted: Bullets and Numbering

Menjual harta benda yang dijaminakan lainnya yang menjadi jaminan utama maupun tambahan, baik di bawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan 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 dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminakan 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.

Formatted: Centered, Indent: Left: 0 cm, Hanging: 0.63 cm

1. Menjual harta benda yang dijaminakan 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 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 dijaminakan 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.

Formatted: Centered

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Border: Top: (No border)

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 tandatangan 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 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 belum 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 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 mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak mana pun 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. Melakukan renovasi atau pengembangan terhadap rumah tersebut tanpa seijin BANK. Dengan ketentuan bahwa jika terjadi pelunasan atau penjualan atas rumah tersebut biaya renovasi atau pengembangan yang telah dikeluarkan tidak diperhitungkan.
3. membuat utang kepada pihak ketiga ;
4. 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 ;
5. mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH;
6. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau orang lain ;
7. 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;
8. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan/atau Direksi perusahaan NASABAH;
9. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH.

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Spanish (Spain, International Sort)

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.

Formatted: Border: Top: (No border)

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 risiko 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 Objek 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 dipertanggungkan 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 kepada BANK.
6. Dalam hal ini, hasil klaim asuransi tersebut belum dapat memenuhi seluruh kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berkewajiban untuk menambah kekurangan tersebut.
7. Dalam hal hasil uang pertanggungangan 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.
8. Asli kwitansi atau pembayaran resmi premi asuransi dan asli polis asuransi beserta "*Banker's Clause*" wajib diserahkan kepada BANK.

Pasal 22 FORCE MAJEURE

1. *Force Majeure* yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusakan, huru-hara, 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 dari 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 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 saat 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 fotokopi 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 Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur 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.

Formatted: English (United States)

Pasal 26
PERSYARATAN KHUSUS

Formatted: Font: Bold

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip (Offering Letter) No.- — Tanggal....., dengan ini NASABAH menyatakan akan memenuhi semua ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam Persetujuan Prinsip tersebut sebagai berikut :

1.
2.

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Bullets and Numbering

Pasal

1.
2.

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Border: Top: (No border)

Catatan : pasal ini untuk memfasilitasi syarat dan ketentuan khusus atau tambahan yang dicantumkan dalam Surat Persetujuan Prinsip (Offering Letter) Bank.

Pasal 267 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 SYARIAH MUAMALAT INDONESIA Tbk.
 Alamat :
 Telp./Fax :
 Email :
 U.p. :

Formatted: English (United States)

NASABAH

Nama :
 Alamat :
 Telp./Fax :
 Email :
 U.p. :

Formatted

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 dikirimnya 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.

Formatted: Border: Top: (No border)

Pasal 278

KETENTUAN PENUTUP

1. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
2. Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing Para Pihak.
3. Akad ini memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ditandatanganinya 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 mengaturnya 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.

Formatted: English (United States)

Demikian, Akad ini dibuat dan ditandatangani di oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermeterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.

BANK

NASABAH

Formatted

— —

(.....)

Materai

(.....)

Formatted: Border: Top: (No border)

Akad Ijarah

Formatted: Border: Bottom: (No border)

Menyetujui,

(.....)

Saksi-saksi

Formatted

(.....)

(.....)

*) Coret yang tidak perlu



Formatted: Border: Top: (No border)

Prepared By: RAFA Consulting

91



مجلس الشريعة الإسلامية
الاندونيسي

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
NO: 73/DSN-MUI/XI/2008

Tentang
MUSYARAKAH MUTANAQISAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang :
- a. bahwa pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal;
 - b. bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad musyarakah mutanaqisah;
 - c. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, Dewan Syariah Nasional MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT.:
 - a. QS. Shad [38]: 24:

...وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ...

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."

- b. QS. al-Ma'idah [5]: 1:

...يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."

2. Hadis Nabi

- a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarik selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.’” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

b. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

3. Taqrir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsy dalam *al-Mabsuth*, juz II, halaman 151.
4. Ijma’ Ulama atas bolehnya musyarakah sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, halaman 3 dan al-Susy dalam *Syarh Fath al-Qadir*, juz VI, halaman 153.
5. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Memperhatikan : 1. Pendapat Ulama

- a. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازًا، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ.

Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

- b. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حَصَّتَهُ لِأَجْنَبِيٍّ لَا يَحُوزُ، وَلِشَّرِيكِهِ حَازَ.

Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hissah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.

- c. Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437:

هذه المشاركة مشروعة في الشريعة لاعتمادها - كإلجاءة المنتهية بالتملك - على وعد من البنك لشريكه بأن يبيع له حصته في الشركة إذا سدد له قيمتها.

وهي في أثناء وجودها تعد شركة عنان، حيث يساهم الطرفان برأس المال، ويفوض البنك عميله الشريك بإدارة المشروع.

وبعد انتهاء الشركة يبيع المصرف حصته للشريك كلياً أو جزئياً، باعتبار هذا العقد عقداً مستقلاً، لا صلة له بعقد الشركة.

“Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena –sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik—bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”

- c. Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمَشَارَكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبَيْعِ، لِكَوْنِهَا تُعْبَرُ عَنْ شِرَاءِ حِصَّةٍ عَلَى الْمُشَاعِ فِي أَصْلِ مِنَ الْأَصُولِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ

أَحَدُ الشُّرَكَاءِ التَّخَارُجَ مِنَ الشَّرِكَةِ، فَهُوَ يَبِيعُ حِصَّتَهُ الشَّائِعَةَ الَّتِي
امْتَلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرَكَاءِ المُسْتَمِرِّينَ فِي الشَّرِكَةِ.

Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli --karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.

- d. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqisah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتِ الدِّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدَ
أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ
بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفَةٍ، وَبِاعْتِبَارِ
اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ يُقَسَّمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلِ صَفَقَةٍ
وَاحِدَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ ثَابِتَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ.

Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqisah.

2. Surat permohonan dari BMI, BTN, PKES dan lain-lain.
3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Jumat, tanggal 15 Zulqad'ah 1429 H./ 14 Nopember 2008.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISAH
Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak

(*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;

- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*.
- d. *Musya'* (*مشاع*) adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : *Ketentuan Hukum*
Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : *Ketentuan Akad*

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada syarik lainnya (*nasabah*).

Keempat : *Ketentuan Khusus*

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (*nasabah*), harus jelas dan disepakati dalam akad;

5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima

: Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 15 Zulqa'dah 1429 H
14 Nopember 2008 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,



DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH

Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM

FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 08/DSN-MUI/IV/2000
Tentang
PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

Menimbang :
Mengingat :
Memperhatikan :
MEMUTUSKAN :
Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

Pertama : Beberapa Ketentuan:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
 - c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.
 - d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
3. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)
 - a. Modal
 - i. Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
 - ii. Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
 - iii. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.
 - b. Kerja
 - i. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi

- kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
- ii. Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.
- c. Keuntungan
- i. Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
 - ii. Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
 - iii. Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
 - iv. Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
- d. Kerugian
- Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.
4. Biaya Operasional dan Persengketaan
- a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.
 - b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 08 Muharram 1421 H / 13 April 2000 M



FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 09/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

PEMBIAYAAN IJARAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang :
- bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri;
 - bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jasa pihak lain guna melakukan pekerjaan tertentu melalui akad *ijarah* dengan pembayaran upah (ujrah/fee);
 - bahwa kebutuhan akan *ijarah* kini dapat dilayani oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS) melalui akad pembiayaan *ijarah*;
 - bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *ijarah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat : 1. Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا، وَرَحِمْتَ رَبُّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 233:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ.

“...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran

menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

3. Firman Allah QS. al-Qashash [28]: 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ.

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”

4. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

5. Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

6. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ
مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا
أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

8. Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.

9. Kaidah fiqh:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

درء المفسد مقدم على جلب المصالح

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 8 Muharram 1421 H./13 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH

Pertama : Rukun dan Syarat Ijarah:

1. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad ijarah adalah :
 - a. manfaat barang dan sewa; atau
 - b. manfaat jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan Obyek Ijarah:

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.

8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 08 Muharram 1421 H.
13 April 2000 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,

Drs. H.A. Nazri Adlani





مجلس الشريعة الإسلامية
DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA

DEWAN SYARI'AH NASIONAL

Nomor: 56/DSN-MUI/V/2007

Tentang

KETENTUAN REVIEW UJRAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah:

- Menimbang :
- a. bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*;
 - b. bahwa kebutuhan akan *ijarah* kini dapat dilayani oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS) melalui akad pembiayaan *ijarah*;
 - c. bahwa *ujrah* dalam *ijarah* harus disepakati pada saat akad; akan tetapi, dalam kondisi tertentu terkadang salah satu atau para pihak memandang perlu untuk melakukan *review* atas besaran *ujrah* yang telah disepakati tersebut;
 - d. bahwa agar *review* atas *ujrah* dilakukan sesuai dengan prinsip syar'iah, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *review ujarah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT; antara lain:

- a. QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

- b. QS. al-Baqarah [2]: 233:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ.

“...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran

menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

c. QS. al-Qashash [28]: 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ.

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”

2. Hadis Nabi s.a.w.; antara lain:

a. Hadis Nabi riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

b. Hadis Nabi riwayat Imam Baihaqi dari Abu Hurairah serta ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَحْيَرًا فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

c. Hadis Nabi riwayat Imam al-Bukhari, Muslim, Nasa’i, dan Ibn Majah dari Rafi’ bin Khadij; serta Abu Dawud Sa’id bin al-Musayyab dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ
مِنْهَا، فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا
أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

d. Hadis Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi dan Ibn Majah dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

- e. Hadis Nabi riwayat Imam Ibnu Majah dari ‘Ubadah bin al-Shamit, Ahmad dari Ibn ‘Abbas, Malik dari ‘Amr bin Yahya al-Mazini, al-Daraquthni, dan yang lain, dari Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ .

“Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain.”

3. Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.
4. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

- Memperhatikan : 1. AAOIFI, *al-Ma’ayir al-Syar’iyah*, Standar no. 9, paragraf 5.2.
2. Pendapat peserta Rapat Dewan Syari’ah Nasional - Bank Indonesia pada hari Senin-Rabu tanggal 12-14 Februari 2007 di Karawaci.
3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari’ah Nasional MUI pada hari Rabu, 13 Jumadil Awal 1428 H. / 29 Mei 2007.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **FATWA TENTANG KETENTUAN REVIEW UJRAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH (LKS)**

Pertama : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan

- a. Ijarah *adalah* akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
- b. *Review Ujrah* adalah peninjauan kembali terhadap besarnya *ujrah* dalam akad Ijarah antara LKS dengan nasabah setelah periode tertentu.

*Kedua***: Ketentuan Hukum**

1. Review Ujrah boleh dilakukan antara para pihak yang melakukan akad Ijarah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Terjadi perubahan periode akad Ijarah;
 - b. Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak;
 - c. Disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Review atas besaran ujrah setelah periode tertentu :
 - a. Ujrah yang telah disepakati untuk suatu periode akad Ijarah tidak boleh dinaikkan;
 - b. Besaran ujrah boleh ditinjau ulang untuk periode berikutnya dengan cara yang diketahui dengan jelas (formula tertentu) oleh kedua belah pihak;
 - c. Peninjauan kembali besaran ujrah setelah jangka waktu tertentu harus disepakati kedua pihak sebelumnya dan disebutkan dalam akad.
 - d. Dalam keadaan sewa yang berubah-ubah, sewa untuk periode akad pertama harus dijelaskan jumlahnya. Untuk periode akad berikutnya boleh berdasarkan rumusan yang jelas dengan ketentuan tidak menimbulkan perselisihan.

*Ketiga***: Ketentuan Penutup**

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah atau Pengadilan Agama setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

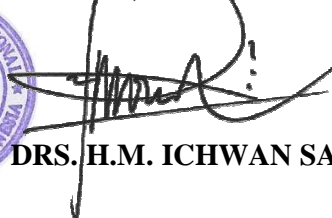
Pada Tanggal : 13 Jumadil Awal 1428 H
30 Mei 2007 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,


DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH

Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM

PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 7/46/PBI/2005
TENTANG
AKAD PENGHIMPUNAN DAN PENYALURAN DANA BAGI BANK
YANG MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA BERDASARKAN
PRINSIP SYARIAH

GUBERNUR BANK INDONESIA,

- Menimbang: a. bahwa perbankan syariah harus senantiasa menjaga kepercayaan masyarakat baik dari aspek finansial maupun kesesuaian terhadap prinsip syariah yang menjadi dasar operasinya;
- b. bahwa setiap pelaku dalam industri perbankan syariah, termasuk pengelola bank/pemilik dana/pengguna dana, serta otoritas pengawas harus memiliki kesamaan cara pandang terhadap Akad-Akad produk penghimpunan dan penyaluran dana bank syariah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan tentang Akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam Peraturan Bank Indonesia;

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);

2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG AKAD PENGHIMPUNAN DAN PENYALURAN DANA BAGI BANK YANG MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia ini dengan:

1. Bank ...

1. Bank adalah Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah.
2. Prinsip Syariah adalah prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 13 Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998;
3. Akad adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara Bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip Syariah;
4. *Wadi'ah* adalah penitipan dana atau barang dari pemilik dana atau barang pada penyimpan dana atau barang dengan kewajiban pihak yang menerima titipan untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu.
5. *Mudharabah* adalah penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.
6. *Musyarakah* adalah penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/ modal berdasarkan bagian dana/ modal masing-masing.

7. Murabahah ...

7. *Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.
8. *Salam* adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.
9. *Istishna'* adalah jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.
10. *Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa;
11. *Qardh* adalah pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

Pasal 2

- (1) Dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana Bank wajib membuat Akad sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia ini.
- (2) Dalam Akad sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditegaskan jenis transaksi syariah yang digunakan.
- (3) Transaksi syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengandung unsur *gharar*, *maysir*, *riba*, *zalim*, *risywah*, barang haram dan maksiat.

BAB II
PERSYARATAN AKAD PENGHIMPUNAN
DAN PENYALURAN DANA

Bagian Pertama
Penghimpunan Dana

Pasal 3

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk giro atau tabungan berdasarkan *Wadi'ah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai penerima dana titipan dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana titipan;
- b. dana titipan disetor penuh kepada Bank dan dinyatakan dalam jumlah nominal;
- c. dana titipan dapat diambil setiap saat;
- d. tidak diperbolehkan menjanjikan pemberian imbalan atau bonus kepada nasabah;
- e. Bank menjamin pengembalian dana titipan nasabah.

Pasal 4

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk giro berdasarkan *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dan Bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*);
- b. Bank dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan mengembangkannya, termasuk di dalamnya melakukan Akad *Mudharabah* dengan pihak lain;

c. modal ...

- c. modal harus dalam bentuk tunai dan bukan piutang, serta dinyatakan jumlah nominalnya;
- d. nasabah wajib memelihara saldo giro minimum yang ditetapkan oleh Bank dan tidak dapat ditarik oleh nasabah kecuali dalam rangka penutupan rekening;
- e. pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam Akad pembukaan rekening.
- f. pemberian keuntungan untuk nasabah didasarkan pada saldo terendah setiap akhir bulan laporan.
- g. Bank menutup biaya operasional giro dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya; dan
- h. Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan yang bersangkutan.

Pasal 5

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk tabungan atau deposito berdasarkan *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank bertindak sebagai pengelola dana dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana;
- b. dana disetor penuh kepada Bank dan dinyatakan dalam jumlah nominal;
- c. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana investasi dinyatakan dalam bentuk nisbah;
- d. pada Akad tabungan berdasarkan *Mudharabah*, nasabah wajib menginvestasikan minimum dana tertentu yang jumlahnya ditetapkan oleh Bank dan tidak dapat ditarik oleh nasabah kecuali dalam rangka penutupan rekening;

e. nasabah ...

- e. nasabah tidak diperbolehkan menarik dana di luar kesepakatan;
- f. Bank sebagai *mudharib* menutup biaya operasional tabungan atau deposito dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya;
- g. Bank tidak diperbolehkan mengurangi bagian keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah yang bersangkutan; dan
- h. Bank tidak menjamin dana nasabah, kecuali diatur berbeda dalam perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Penyaluran Dana

Paragraf 1

Penyaluran Dana Berdasarkan *Mudharabah* dan *Musyarakah*

Pasal 6

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai *shahibul maal* yang menyediakan dana secara penuh, dan nasabah bertindak sebagai *mudharib* yang mengelola dana dalam kegiatan usaha;
- b. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
- c. Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai harus dinyatakan jumlahnya;
- f. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang

diserahkan ...

- diserahkan harus dinilai berdasarkan harga perolehan atau harga pasar wajar;
- g. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
 - h. Bank menanggung seluruh risiko kerugian usaha yang dibiayai kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha;
 - i. nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut;
 - j. nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal Akad;
 - k. pembagian keuntungan dilakukan dengan menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*);
 - l. pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha dari *mudharib* sesuai dengan laporan hasil usaha dari usaha *mudharib*;
 - m. dalam hal nasabah ikut menyertakan modal dalam kegiatan usaha yang dibiayai Bank, maka berlaku ketentuan:
 - (i) nasabah bertindak sebagai mitra usaha dan *mudharib*;
 - (ii) atas keuntungan yang dihasilkan dari kegiatan usaha yang dibiayai tersebut, maka nasabah mengambil bagian keuntungan dari porsi modalnya, sisa keuntungan dibagi sesuai kesepakatan antara Bank dan nasabah;
 - n. pengembalian pembiayaan dilakukan pada akhir periode Akad untuk pembiayaan dengan jangka waktu sampai dengan satu tahun atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk (*cash in flow*) usaha nasabah;

dan ...

dan

- o. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam Akad karena kelalaian dan/atau kecurangan.

Pasal 7

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Mudharabah muqayyadah (restricted investment)* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai agen penyalur dana investor (*channelling agent*) kepada nasabah yang bertindak sebagai pengelola dana untuk kegiatan usaha dengan persyaratan dan jenis kegiatan usaha yang ditentukan oleh investor;
- b. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara investor, nasabah dan Bank;
- c. Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai dengan harga perolehan atau harga pasar;
- f. Bank sebagai agen penyaluran dana dapat menerima *fee* (imbalan) yang perhitungannya diserahkan kepada kesepakatan para pihak;
- g. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana investasi dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati antara investor dan nasabah;
- h. Bank sebagai agen penyaluran dana milik investor tidak menanggung risiko kerugian usaha yang dibiayai; dan

- i. investor sebagai pemilik dana *Mudharabah muqayyadah* menanggung seluruh risiko kerugian kegiatan usaha kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha.

Pasal 8

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah* berlaku persyaratan paling kurang 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;
- c. Bank berdasarkan kesepakatan dengan nasabah dapat menunjuk nasabah untuk mengelola usaha;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai secara tunai berdasarkan kesepakatan;
- f. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah;
- g. biaya operasional dibebankan pada modal bersama sesuai kesepakatan;
- h. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- i. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi

modal ...

- modal masing-masing, kecuali jika terjadi kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian dari salah satu pihak;
- j. nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut;
 - k. nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal Akad;
 - l. pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan metode bagi untung atau rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*);
 - m. pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha sesuai dengan laporan keuangan nasabah;
 - n. pengembalian pokok pembiayaan dilakukan pada akhir periode Akad atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk (*cash in flow*) usaha; dan
 - o. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam Akad karena kelalaian dan atau kecurangan.

Paragraf 2

Penyaluran Dana Berdasarkan *Murabahah, Salam dan Istishna'*

Pasal 9

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
 - b. jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank

ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;

- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
 - d. dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka Akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank;
 - e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;
 - f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank;
 - g. kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad;
 - h. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional.
- (2) Dalam hal Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
- a. dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, maka Bank dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah;
 - b. dalam hal *urbun*, jika nasabah batal membeli barang, maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik Bank maksimal sebesar

kerugian ...

kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Pasal 10

- (1) Dalam pembiayaan *Murabahah* Bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- (2) Besar potongan *Murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam Akad dan diserahkan kepada kebijakan Bank.

Pasal 11

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Salam* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
 - a. Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - b. pembayaran harga oleh Bank kepada nasabah harus dilakukan secara penuh pada saat Akad disepakati;
 - c. pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan kewajiban nasabah kepada Bank ;
 - d. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - e. Bank sebagai pembeli tidak boleh menjual barang yang belum diterima;
 - f. dalam rangka meyakinkan bahwa penjual dapat menyerahkan barang sesuai kesepakatan maka Bank dapat meminta jaminan pihak ketiga

sesuai ...

- sesuai ketentuan yang berlaku; dan
- g. Bank hanya dapat memperoleh keuntungan atau kerugian pada saat barang yang dibeli Bank telah dijual kepada pihak lain, kecuali terdapat perubahan harga pasar terhadap harga perolehan, sebelum barang dijual kepada pihak lain.
- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka Bank memiliki pilihan untuk :
- a. membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana hak Bank;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada nasabah untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih tinggi maka nasabah tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara Bank dengan nasabah;
- (4) dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih rendah dan Bank dengan sukarela menerimanya, maka tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 12

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Salam* paralel berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Bank sebagai pembeli dalam Akad *Salam* dapat membuat Akad *Salam*

- paralel dengan pihak lainnya dimana Bank bertindak sebagai penjual;
- b. kewajiban dan hak dalam kedua Akad *Salam* tersebut harus terpisah;
 - c. Pelaksanaan kewajiban salah satu Akad *Salam* tidak boleh tergantung pada Akad *Salam* lainnya;
 - d. Bank yang bertindak sebagai penjual dalam Akad *Salam* paralel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam Akad *Salam* tidak memenuhi Akad *Salam*;
 - e. Bank menjual barang kepada nasabah pemesan dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - f. pembayaran harga oleh nasabah kepada Bank dilakukan secara penuh pada saat Akad disepakati;
 - g. dalam hal pembayaran harga oleh nasabah kepada Bank dilakukan secara angsuran maka wajib dilakukan dengan Akad *Murabahah*;
 - h. pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan kewajiban Bank kepada nasabah;
 - i. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - j. nasabah sebagai pembeli tidak boleh menjual barang yang belum diterima;
 - k. dalam rangka meyakinkan Bank dapat menyerahkan barang sesuai kesepakatan, maka nasabah dapat meminta jaminan pihak ketiga sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka nasabah memiliki pilihan untuk:

a. membatalkan ...

- a. membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana hak nasabah;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada Bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih tinggi maka Bank tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara Bank dengan nasabah;
- (4) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih rendah dan nasabah dengan sukarela menerimanya, maka tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 13

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Istishna'* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Bank menjual barang kepada nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - b. pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang nasabah kepada Bank;
 - c. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - d. pembayaran oleh nasabah selaku pembeli kepada Bank dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan;
- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu

penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka nasabah memiliki pilihan untuk:

- a. membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana kepada Bank;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada Bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih tinggi maka Bank tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara nasabah dengan Bank;
- (4) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih rendah dan nasabah dengan sukarela menerimanya, maka nasabah tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 14

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Istishna'* paralel berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Bank sebagai penjual dalam Akad *Istishna'* dapat membuat Akad *Istishna'* paralel dengan pihak lainnya dimana Bank bertindak sebagai pembeli;
 - b. kewajiban dan hak dalam kedua Akad *Istishna'* tersebut harus terpisah;
 - c. pelaksanaan kewajiban salah satu Akad *Istishna'* tidak boleh tergantung pada Akad *Istishna'* paralel atau sebaliknya;
 - d. dalam hal Bank yang bertindak sebagai pembeli dalam Akad *Istishna'*

paralel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam Akad *Istishna'* tidak memenuhi Akad *Istishna'*;

e. Dalam hal pembayaran dilakukan secara angsuran, harus dilakukan secara proporsional.

(2) Ketentuan *Istishna'* berlaku pula pada *Istishna'* Paralel sebagai berikut :

- a. Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
- b. pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang nasabah kepada Bank;
- c. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
- d. pembayaran oleh Bank selaku pembeli kepada nasabah dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan;
- e. dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih tinggi maka nasabah tidak boleh meminta tambahan harga;
- f. dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih rendah dan Bank dengan sukarela menerimanya, maka Bank tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Paragraf 3

Penyaluran dana berdasarkan Akad *Ijarah*, *Ijarah muntahiya bitamlik*
dan *Qardh*

Pasal 15

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi sewa menyewa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

a. Bank ...

- a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
- b. objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya;
- c. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan;
- d. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan;
- e. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah;
- f. nasabah wajib membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan;
- g. nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah ;

Pasal 16

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan berdasarkan *Ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. IMBT harus disepakati ketika Akad *Ijarah* ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam Akad *Ijarah* dimaksud;
 - b. pelaksanaan ...

- b. pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah Akad *Ijarah* dipenuhi;
 - c. Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa;
 - d. pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam Akad tersendiri setelah masa *Ijarah* selesai;
- (2) Ketentuan *Ijarah* berlaku pula pada Akad IMBT sebagai berikut :
- a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
 - b. objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya;
 - c. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan;
 - d. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan;
 - e. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah;
 - f. nasabah wajib membayar sewa secara tunai dan menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan;
 - g. nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah;

Pasal 17

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dapat menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenaga kerjaan dan kepariwisataan;
- b. dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa, Bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*;
- c. besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

Pasal 18

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pinjaman dana berdasarkan *Qardh* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dapat memberikan pinjaman *Qardh* untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
- b. nasabah wajib mengembalikan jumlah pokok pinjaman *Qardh* yang diterima pada waktu yang telah disepakati;
- c. Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi sehubungan dengan pemberian pinjaman *Qardh*;
- d. nasabah dapat memberikan tambahan/sumbangan dengan sukarela kepada Bank selama tidak diperjanjikan dalam Akad;
- e. dalam hal nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati karena nasabah tidak mampu, maka Bank dapat memperpanjang jangka waktu pengembalian atau

menghapus buku sebagian atau seluruh pinjaman nasabah atas beban kerugian Bank;

- f. dalam hal nasabah digolongkan mampu dan tidak mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka Bank dapat menjatuhkan sanksi kewajiban pembayaran atas kelambatan pembayaran atau menjual agunan nasabah untuk menutup kewajiban pinjaman nasabah;
- g. sumber dana pinjaman *Qardh* untuk kegiatan usaha yang bersifat sosial dapat berasal dari modal, keuntungan yang disisihkan dan dari dana infak;
- h. sumber dana pinjaman *Qardh* untuk kegiatan usaha yang bersifat talangan dana komersial jangka pendek (*short term financing*) diperbolehkan dari Dana Pihak Ketiga yang bersifat investasi sepanjang tidak merugikan kepentingan nasabah pemilik dana;

Bagian Ketiga

Ketentuan Ganti Rugi (*Ta'widh*)

Pasal 19

Ketentuan Ganti Rugi (*Ta'widh*) dalam Pembiayaan:

- a. Bank dapat mengenakan ganti rugi (*ta'widh*) hanya atas kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas kepada nasabah yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan Akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank;
- b. Besar ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan Bank adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya Bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang

diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/al-furshah al-dha-i'ah*);

- c. ganti rugi hanya boleh dikenakan pada Akad *Ijarah* dan Akad yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *Salam*, *Istishna'* serta *Murabahah*, yang pembayarannya dilakukan tidak secara tunai;
- d. ganti rugi dalam Akad *Mudharabah* dan *Musyarakah*, hanya boleh dikenakan Bank sebagai *shahibul maal* apabila bagian keuntungan Bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah sebagai *mudharib*;
- e. klausul pengenaan ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam Akad dan dipahami oleh nasabah; dan
- f. Besarnya ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dengan nasabah.

BAB III
PENYELESAIAN SENGKETA BANK
DAN NASABAH
Pasal 20

- (1) Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Akad atau jika terjadi perselisihan di antara Bank dan Nasabah maka upaya penyelesaian dilakukan melalui musyawarah;
- (2) Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian lebih lanjut dapat dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa atau badan arbitrase Syariah;

BAB IV

SANKSI

Pasal 21

- (1) Bank yang tidak melaksanakan ketentuan dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Bank Indonesia ini dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 berupa:
 - a. teguran tertulis;
 - b. penurunan tingkat kesehatan; dan atau
 - c. penggantian pengurus.
- (2) Unit Usaha Syariah (UUS) yang tidak melaksanakan pengawasan terkait dengan pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Bank Indonesia ini dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. teguran tertulis; dan atau
 - b. pencabutan izin usaha UUS.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 22

Akad-Akad Bank yang telah jatuh tempo dan akan diperpanjang wajib disesuaikan dengan Peraturan Bank Indonesia ini.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 23

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal : 14 November 2005

GUBERNUR BANK INDONESIA,

BURHANUDDIN ABDULLAH

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2005 NOMOR 124
DPbS

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 7/46/PBI/2005
TENTANG
AKAD PENGHIMPUNAN DAN PENYALURAN DANA BAGI BANK YANG
MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA BERDASARKAN
PRINSIP SYARIAH

UMUM

Sejalan dengan perkembangan pesat industri perbankan syariah dimungkinkan pula adanya berbagai penafsiran dalam penyusunan Akad produk dan jasa bank syariah yang dapat menimbulkan iklim usaha yang kurang kondusif bagi bank syariah dan ketidak pastian bagi para pihak terkait dan stakeholders lainnya. Dengan demikian diperlukan pengaturan Akad penghimpunan dan penyaluran dana bank syariah dalam rangka memelihara kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah.

Dengan adanya ketentuan tentang Akad penghimpunan dan penyaluran dana bank syariah akan memberikan manfaat kepada semua pihak yang berkepentingan yang pada gilirannya akan mewujudkan pengelolaan bank syariah yang sehat. Selain itu, kejelasan Akad akan membantu operasional bank sehingga menjadi lebih efisien dan meningkatkan kepastian hukum para pihak termasuk bagi pengawas dan auditor bank syariah.

Ketentuan persyaratan minimum Akad ini disusun berpedoman kepada fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syariah Nasional dengan memberikan

penjelasan ...

penjelasan lebih rinci aspek teknis perbankan guna menyediakan landasan hukum yang cukup memadai bagi para pihak yang berkepentingan.

Ketentuan persyaratan minimum Akad ini mengikuti proses yang berkesinambungan (*evolving process*) dengan memperhatikan perubahan dan perkembangan kondisi regulasi dan sistem perundangan yang berlaku

Prinsip-prinsip umum yang diatur dalam ketentuan persyaratan minimum Akad ini meliputi antara lain prinsip transparansi produk dan jasa dalam upaya mewujudkan bank syariah yang penuh integritas dan amanah, asas keberlakuan secara universal sehingga bank syariah dapat dimanfaatkan oleh seluruh lapisan masyarakat, dan pengutamaan penyelesaian sengketa antara bank dan nasabah secara musyawarah, memenuhi rasa keadilan dan efisiensi biaya dalam penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa atau arbitrase syariah.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1 sampai dengan angka 11

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan jenis transaksi syariah yang maksud adalah *Wadi'ah, Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Salam, Istishna', Ijarah dan Qardh.*

Ayat (3) ...

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan:

"*Gharar*" adalah transaksi yang mengandung tipuan dari salah satu pihak sehingga pihak yang lain dirugikan.

"*Maysir*" adalah transaksi yang mengandung unsur perjudian, untung-untungan atau spekulatif yang tinggi.

"*Riba*" adalah transaksi dengan pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual-beli maupun pinjam-meminjam secara batil atau bertentangan dengan ajaran Islam.

"*Zalim*" adalah tindakan atau perbuatan yang mengakibatkan kerugian dan penderitaan pihak lain.

"*Risywah*" adalah tindakan suap dalam bentuk uang, fasilitas, atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan fasilitas atau kemudahan dalam suatu transaksi.

"Barang haram dan maksiat" adalah barang atau fasilitas yang dilarang dimanfaatkan atau digunakan menurut hukum Islam.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Huruf a sampai dengan huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "biaya operasional" adalah biaya yang berkaitan langsung dengan fasilitas pengelolaan rekening nasabah misalnya biaya

kartu ATM, cetak buku/cek/bilyet giro, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening.

Huruf h

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Huruf a

Yang dimaksud dengan *Mudharabah* dalam pengaturan pasal ini adalah *Mudharabah mutlaqah*.

Huruf b sampai dengan huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Harga pasar digunakan untuk barang yang telah dimiliki oleh Bank atau bukan pengadaan baru.

Nasabah mengembalikan dana Bank sebesar nilai nominal yang ditetapkan berdasarkan nilai perolehan atau nilai pasar pada saat Akad.

Huruf g sampai dengan huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Bank dapat melakukan *review*, meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah. Laporan hasil usaha disepakati kedua belah pihak berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan.

Huruf m sampai dengan huruf o

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Huruf a sampai dengan huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Bank dapat melakukan *review*, meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah. Laporan hasil usaha disepakati kedua belah pihak berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan.

Huruf n dan huruf o

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “barang” adalah barang yang diketahui jelas kuantitas, kualitas dan spesifikasinya.

Huruf b dan huruf c

Cukup jelas

Huruf d ...

Huruf d

Wakalah harus dibuatkan Akad secara terpisah dari Akad *Murabahah*.

Yang dimaksud dengan secara prinsip barang milik Bank dalam *wakalah* pada Akad *Murabahah* adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian.

Huruf e sampai dengan huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Angsuran secara proposional adalah angsuran yang ditetapkan Bank secara proposional antara harga pokok dan margin, serta jangka waktu angsuran. Contoh :

- Harga pokok mesin Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- Margin Rp2.000.000,- (dua juta rupiah)
- Jangka waktu angsuran = 12 (dua belas) bulan
- Angsuran nasabah $Rp12.000.000,-/12 = Rp1.000.000,-$ (satu juta rupiah)

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar adalah nasabah yang kegiatan usahanya terkena dampak bencana alam atau krisis perekonomian yang

ditetapkan ...

ditetapkan secara resmi oleh pemerintah sebagai krisis nasional. Pemotongan kewajiban pembayaran ditetapkan berdasarkan kebijakan Bank.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud 'barang' adalah hasil pertanian dan atau hasil tambang.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pembayaran secara penuh pada saat Akad adalah pembayaran segera setelah Akad disepakati atau paling lambat 7 (tujuh) hari setelah Akad disepakati.

Huruf c sampai dengan huruf e

Cukup Jelas

Huruf f

Jaminan pihak ketiga antara lain dalam bentuk garansi berdasarkan prinsip syariah.

Huruf g

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3) ...

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Pembiayaan berdasarkan *Salam* paralel muncul pada saat Bank membeli barang untuk dijual kembali kepada pihak lain.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud ‘barang’ adalah proyek infrastruktur dan atau hasil industri manufaktur.

Huruf b sampai dengan huruf d

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Pembiayaan *Istishna'* paralel muncul pada saat Bank memesan barang untuk dijual kembali kepada pihak lain.

Ayat (2)

Huruf a

Nasabah adalah termasuk nasabah produsen, pemasok atau penyedia.

Huruf b sampai dengan huruf f

Cukup jelas

Pasal 15

Huruf a

Yang dimaksud 'barang' adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewa.

Huruf b dan huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Uraian biaya pemeliharaan yang bersifat material dan struktural sesuai kesepakatan dituangkan dalam Akad

Huruf e

Akad mewakilkan kepada nasabah di buatkan secara terpisah dari

Akad *Ijarah*

Huruf f dan huruf g

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan IMBT adalah *Ijarah* dengan janji (*wa'ad*) yang mengikat pihak yang menyewakan untuk mengalihkan kepemilikan kepada penyewa.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Huruf a sampai dengan huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Kondisi “nasabah tidak mampu” adalah ketidak mampuan nasabah terhadap hal-hal di luar kemampuan nasabah karena musibah bencana alam atau krisis perekonomian nasional yang ditetapkan sebagai krisis oleh pemerintah.

Huruf f dan huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Dalam rangka kehati-hatian pemberian pinjaman *Qardh* untuk kegiatan usaha yang bersifat talangan dana komersial, Bank dapat meminta agunan kepada nasabah.

Pasal 19

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Kerugian riil adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan oleh Bank dalam rangka penagihan hak Bank yang seharusnya dibayarkan oleh nasabah.

Huruf c sampai dengan huruf f

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Badan arbitrase syariah yang digunakan adalah badan arbitrase syariah yang berdomisili paling dekat dengan kantor Bank yang bersangkutan atau yang ditunjuk sesuai kesepakatan Bank dan nasabah.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

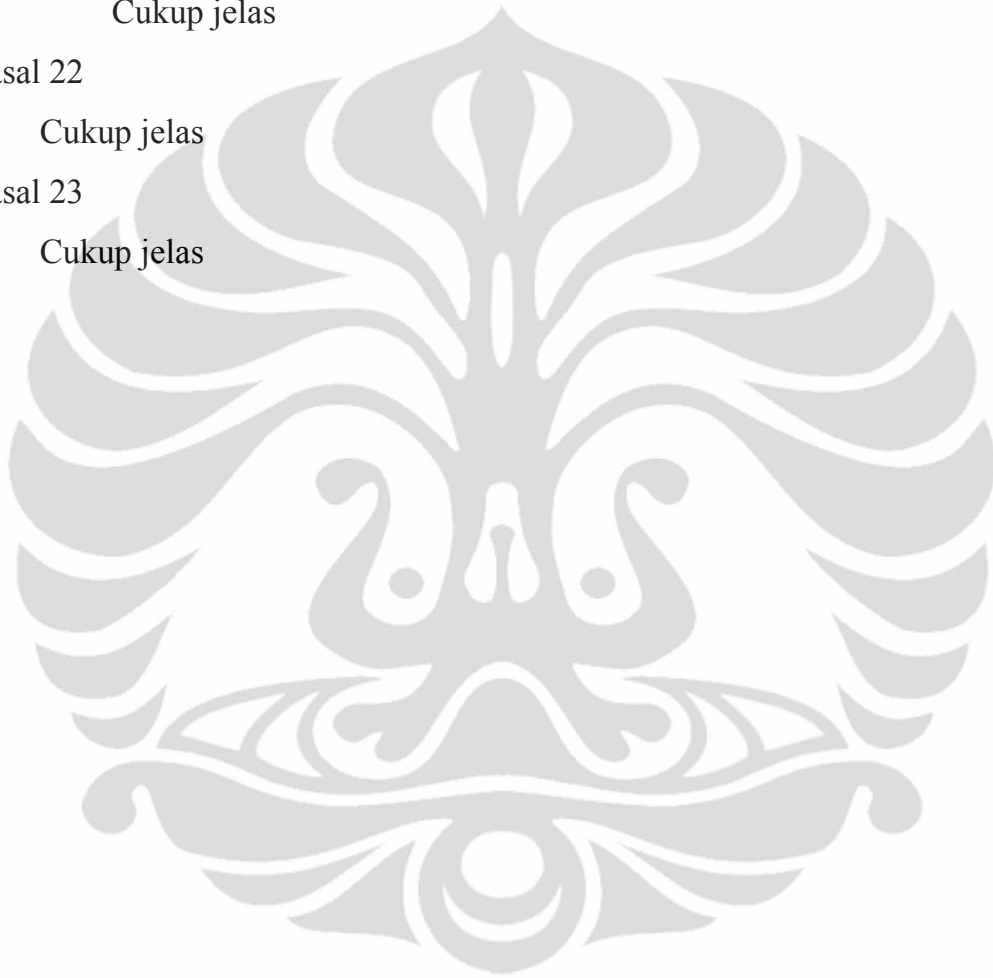
Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4563