



UNIVERSITAS INDONESIA

TINJAUAN YURIDIS

**PERBANDINGAN AKAD *IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK* (IMBT)
DAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DALAM PEMBIAYAAN PEMBELIAN RUMAH
(STUDI PENERAPAN AKAD PADA BANK SYARIAH (“BANK X”) DAN
UNIT USAHA SYARIAH BANK KONVENSIONAL (“BANK Y”))**

TESIS

**AHMAD RAIS, SH
0906652293**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
PEBRUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

TINJAUAN YURIDIS
PERBANDINGAN AKAD *IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK* (IMBT)
DAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DALAM PEMBIAYAAN PEMBELIAN RUMAH
(STUDI PENERAPAN AKAD PADA BANK SYARIAH (“BANK X”) DAN
UNIT USAHA SYARIAH BANK KONVENSIONAL (“BANK Y”))



TESIS
Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

AHMAD RAIS
0906652293

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
PEBRUARI 2012

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Ahmad Rais, SH

NPM : 0906652293

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ahmad Rais', with a stylized flourish and the number '12' to the right.

Tanggal : 18 Pebruari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Ahmad Rais, SH
NPM : 0906652293
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Perbandingan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) Dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Studi Penerapan Akad Pada Bank Syariah (“Bank X”) Dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional (“Bank Y”))

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Dr. Gemala Dewi, SH., LL.M ()

Penguji : Ibu Wismar ‘Ain Marzuki, S.H., LL.M. ()

Penguji : Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 20 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Alla SWT dan tidak lupa salam dan selawat dihaturkan kepada Nabi Mumammad SAW atas selesainya tesis ini. Tesis ini berjudul Tinjauan Yuridis Perbandingan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) Dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Studi Penerapan Akad Pada Bank Syariah (“Bank X”) Dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional (“Bank Y”)). Tesis ini merupakan mata kuliah wajib dan merupakan syarat kelulusan bagi mahasiswa Magister Kenotariatan.

Dengan selesainya tesis ini maka Penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Gemala Dewi, SH.,LLM., sebagai pembimbing tesis.
2. Para Penguji tesis ini.
3. Seluruh jajaran dan pejabat serta staff pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Ayahku, Bapak Ranian dan Ibuku, almarhumah Romlah, Kakakku, Munawaroh, dan adik-adikku, Siti Kholilah, Siti Choiriyah dan Dini Astuti; dan juga kakak iparku, Susilo Wardoyo dan juga adik iparku, Abdul Rohim.

Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amiin.

Jakarta, 18 Pebruari 2012

Penulis,

Ahmad Rais, SH

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

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ahmad Rais, SH
NPM : 0906652293
Program Studi : Magister Kenotariatan
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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 Yuridis

Perbandingan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) Dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Studi Penerapan Akad Pada Bank Syariah (“Bank X”) Dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional (“Bank Y”)).

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan 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 : 18 Pebruari 2012
Yang Menyatakan
Ahmad Rais, SH



ABSTRAK

Nama : Ahmad Rais, SH
NPM : 0906652293
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Perbandingan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) Dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Studi Penerapan Akad Pada Bank Syariah (“Bank X”) Dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional (“Bank Y”)).

Adanya keterpaduan antara ilmu ekonomi dan ilmu fiqh guna mengembangkan produk Syariah sangat diperlukan. Metode penelitian berbentuk yuridis normative. Alat pengumpulan data berupa studi dokumen dan wawancara. Jenis data yaitu data sekunder, mencakup dokumen resmi, buku, hasil penelitian berwujud laporan, buku harian. Type penelitian ini adalah deskriptif. Metode analisis data yaitu kualitatif. Akad Syariah pada Bank Syariah dan Unit Syariah Bank Konvensional memiliki karakteristik tersendiri. Namun ada persamaan dan perbedaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*. Persamaan itu berupa persamaan atas subjek, objek dan tujuan akad. Namun perbedaannya yaitu dari segi pembayaran *Ijarah*, dan pengembalian porsi kepemilikan bank, dan nilai pertanggungan. Umumnya penerapan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*, memberikan posisi Bank Syariah dan Unit Syariah Bank Konvensional selaku kreditor dan nasabah selaku debitor. Ini berarti terjadi perubahan tujuan akad itu. Pengkajian ulang atas produk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* harus segera dilakukan. Hal ini didasarkan pada kerangka teori yang berbeda jauh dengan praktik. Nasabah adalah selaku penyewa untuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan selaku pemilik modal dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Konsistensi penerapan produk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* harus segera dilakukan oleh Bank Syariah dan Unit Syariah Bank Konvensional. Jika tidak maka akan banyak terjadi penyimpangan Syariah atas produk perbankan tersebut. Peningkatan profesionalisme dan efisiensi akan dapat mengurangi tidak sempurnanya penerapan produk Syariah.

Kata Kunci : *Ijarah, Musyarakah*

ABSTACT

Name : Ahmad Rais, SH
NPM : 0906652293
Study Program : Notary Magister
Tittle of thesis :

A Comparative Juridical Review Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) and Akad *Musharaka Mutanaqisah* With Guarantee Mortgage Financing In Buying Houses (Application Study Akad At the Islamic Bank (“Bank X”)and the Islamic Unit of Conventional Bank (“Bank Y”)).

The existence of integration between economics and the science of fiqh in order to develop Islamic products is required. Form of juridical normative research methods. Data collection tools in the form of documents and interview studies. The type of data is secondary data, including official documents, books, reports tangible results, diary. Type this research is descriptive. The method of qualitative data analyst. Akad Sharia in the Islamic Bank and the Islamic Unit of Conventional Bank has its own characteristics. But there the similarities and differences Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) and *Musharaka Mutanaqisah*. Equation in the form of the equation on the subject, object and purpose of the contract. But the difference is in terms of *Ijarah* payments, and the return portion of ownership of banks, and insurance coverage. Generally, the application of the contract of *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) and Musyarakah Mutanaqisah, giving the position of the Islamic Bank and the Islamic Unit of Conventional Bank as creditors and customers as debtors. This means there is a change that contract goals. Review of the product of *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) and *Musharaka Mutanaqisah* must be done immediately. It is based on the theoretical framework that differs significantly with practice. Client is as a tenant for *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) and as the owner of capital in *Mutanaqisah Musharaka* contract. Consistency of application of the product *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) and *Musharaka Mutanaqisah* should be carried out by the Islamic Bank and the Islamic Unit of Conventional Bank. If not it will be many deviations above the Sharia banking products. Increased professionalism and efficiency will be able to reduce imperfections in the application of Sharia products.

Keywords: Ijara, Musharaka

DAFTAR ISI

BAB 1	PENDAHULUAN	
1.1.	Latar Belakang Permasalahan	1
1.2.	Pokok Permasalahan	8
1.3.	Tujuan Penelitian	8
1.4.	Metode Penelitian	9
1.5.	Sistematika Penulisan	10
BAB 2	Perbandingan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i> (IMBT) Dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Studi Perbandingan pada Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional).	12
2.1.	Akad	12
2.1.1.	Pengertian Akad	12
2.1.2.	Dasar Hukum Akad	16
2.1.3.	Letak Hukum Akad	23
2.1.4.	Sahnya Akad	26
2.1.5.	Subyek Hukum Akad	28
2.1.5.1.	Pribadi Kodrati	28
2.1.5.2.	Badan Hukum	30
2.1.6.	Objek Akad	30
2.1.7.	Tujuan Akad	31
2.1.8.	Bentuk Akad	32
2.1.9.	Bentuk-bentuk Akad Dalam Perbankan Syariah	38
2.2.	<i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i> (IMBT)	44
2.2.1.	<i>Ijarah</i>	44
2.2.1.1.	Pengertian <i>Ijarah</i>	44

2.2.1.2.	Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	44
2.2.1.3.	Rukun <i>Ijarah</i>	45
2.2.2.	<i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)</i>	47
2.2.2.1.	Pengertian <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)</i>	47
2.2.2.2.	Dasar Hukum <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)</i>	48
2.2.2.3.	Rukun <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)</i>	49
2.3.	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	50
2.3.1.	<i>Musyarakah</i>	50
2.3.1.1.	Pengertian <i>Musyarakah</i>	50
2.3.1.2.	Dasar Hukum <i>Musyarakah</i>	51
2.3.2.	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	52
2.3.2.1.	Pengertian <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	52
2.3.2.2.	Dasar Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	52
2.4.	Jaminan Hak Tanggungan	53
2.4.1.	Pengertian Jaminan	53
2.4.2.	Pengertian Hak Tanggungan	54
2.4.3.	Objek Hak Tanggungan	55
2.4.4.	Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan	56
2.4.5.	Proses Pembebanan Hak Tanggungan	57
2.4.6.	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	58
2.4.7.	Hapusnya Hak Tanggungan	59
2.4.8.	Eksekusi Hak Tanggungan	60
3.1.	Perbandingan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT)</i> Dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah	61
3.1.1.	Persamaan dan Perbedaan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)</i> Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah Pada Bank X Dan Bank Y	61
3.1.1.1	Persamaan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)</i> Pada Bank X Dan Bank Y.	61
3.1.1.2.	Perbedaan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	64

	(IMBT) Pada Bank X Dan Bank Y	
3.1.2.	Persamaan Perbedaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah pada Bank X dan Bank Y	65
3.1.2.1.	Persamaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah pada Bank X dan Bank Y	65
3.1.2.2.	Perbedaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah pada Bank X dan Bank Y	67
3.2.	Penerapan <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)</i> Dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	68
3.3.	Fungsi Hak Tanggungan dalam akad <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)</i> Dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	70
BAB 3	Penutup	74
3.1.	Simpulan	74
3.2.	Saran-saran	75



Kupersembahkan untuk
Keluargaku
Teman-temanku, Sahabat-sahabatku
Muslimin dan Muslimat

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut serta dalam melaksanakan ketertiban dunia, perdamaian yang abadi dan berkeadilan sosial.¹ Melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah bukan hanya dalam pengertian fisik saja namun juga secara psikis, antara lain dapat berupa perlindungan ajaran agama yang diyakini. Ummat beragama di Indonesia sudah terlindungi dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Bagi ummat muslim, menjalankan ibadah dan muamalah sudah terlindungi dengan baik dalam Undang-Undang Dasar 1945 tersebut. Memajukan kesejahteraan umum tidak hanya dilakukan terhadap bangsa Indonesia namun juga bangsa lain yang tinggal bersama di Indonesia. Mencerdaskan kehidupan bangsa dapat dilakukan dengan pengembangan pendidikan terutama pada ilmu pengetahuan dan teknologi. Ikut serta dalam melaksanakan ketertiban dunia, perdamaian yang abadi dan berkeadilan sosial dapat dilakukan dengan cara meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Masyarakat Indonesia bukan hanya terdiri dari rakyat Indonesia namun juga rakyat dari negara lain. Meningkatnya kesejahteraan masyarakat merupakan sumbangsih pada dunia internasional dalam mengurangi kemiskinan, tindakan kejahatan dan juga mengurangi paham terorisme yang selama ini berkembang baik di Indonesia maupun di belahan bumi lainnya.

¹ Pembukaan, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia dicapai melalui Pembangunan Nasional. Pembangunan Nasional pada zaman Orde Baru, dibagi menjadi dua tahapan yaitu Pembangunan Jangka Pendek (Pelita) dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (Repelita). Pelita merupakan target pembangunan yang harus dicapai untuk waktu 5 (lima) tahun, sedangkan Repelita merupakan tahap pembangunan yang ditempuh dalam jangka panjang.

Pada zaman reformasi Pelita dan Repelita sudah tidak ada lagi. Hal ini dapat berakibat sulitnya tolak ukur keberhasilan pembangunan itu sendiri. Pelita dan Repelita dihilangkan tidak terlepas perkembangan politik di Indonesia. Sebagian menganggap bahwa Pelita dan Repelita merupakan sisa kebijakan rezim Orde Baru yang salah dan tidak dapat mengikuti perkembangan zaman. Dengan mengambil segi positif dan segi negatif, Pelita dan Repelita memiliki segi positif yang lebih banyak ketimbang segi negatifnya.

Pembangunan di bidang hukum dengan tujuan agar tercapainya Tujuan Negara telah diupayakan sejak Proklamasi Kemerdekaan 17 Agustus 1945, yaitu dengan mengganti hukum kolonial ke hukum nasional. Upaya tersebut terus dilakukan agar sistem hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia menjadi alat bagi tercapainya Tujuan Negara. Pembangunan hukum nasional tidak terlepas dari pola dan pemahaman masyarakat kita. Pembangunan nasional di bidang hukum akan tercapai jika sebagian besar masyarakat paham akan pentingnya pembangunan hukum itu sendiri. Jika melihat negara-negara maju maka akan terlihat betapa majunya hukum di negara tersebut. Dengan demikian perkembangan hukum yang pesat akan diikuti pula dengan perkembangan kesejahteraan masyarakat tersebut.

Perkembangan Hukum Islam merupakan cermin dari berkembangnya sistem hukum yang ada saat ini. Ada pula yang mencibir karena Hukum Islam hanya semata hukum yang diterapkan untuk ummat muslim di Negara Indonesia yang sebagian rakyatnya muslim. Perkembangan Hukum Islam dapat terlihat dengan banyaknya lembaga-lembaga hukum yang timbul dalam sistem hukum tersebut.

Krisis yang menimpa Indonesia tahun 1997 telah membuktikan bahwa sistem Hukum Islam memiliki nilai yang kuat dan sepadan dengan nilai dari sistem hukum yang ada. Hal ini terbukti dengan tidak terlikuidasinya PT Bank Muamalat Indonesia,

UNIVERSITAS INDONESIA

Tbk saat terjadi krisis 1997. Sendi hukum Islam yang diterapkan dalam operasional PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk adalah cermin bahwa sistem hukum itu mampu menjawab tantangan zaman.

Sistem perbankan dalam ekonomi Islam berdasarkan pada konsep pembagian, baik pembagian keuntungan maupun kerugian.² Konsep pembagian keuntungan dan kerugian merupakan konsep keseimbangan. Konsep keseimbangan merupakan sendi utama dalam kehidupan bermasyarakat dan sekaligus ciri solidaritas dalam rangka sistem hukum itu sendiri.

Jika kita menelaah ke belakang maka dipastikan perbankan Syariah baru muncul di abad ke-20. Hal ini terlihat dari sejarah perbankan Islam modern itu sendiri, yang diawali dengan pendirian Mit Ghamir Bank di Mesir, oleh Dr. Ahmad El Najar, pada tahun 1963. Namun karena hegemoni politik di Negara Mesir sendiri, maka pada tahun 1967, Mit Ghamir Bank ditutup oleh pemerintah Mesir. Selanjutnya barulah berdiri Islamic Development Bank (IDB) pada tahun 1975. Di mana operasional Islamic Development Bank berdasarkan prinsip-prinsip Syariah.³

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk adalah bank umum pertama yang berbasis Syariah yang berdiri tahun 1992. Dikatakan bank umum yang pertama menggunakan prinsip Syariah karena salah satu bank umum yang mengembangkan prinsip perbankan Syariah pada saat itu.⁴

Perkembangan hukum ekonomi Islam merupakan berkah bagi segala aspek kehidupan, terutama umat muslim, baik di luar negeri maupun di Indonesia. Salah satu aspek yang memulai perkembangannya yaitu dalam dunia keuangan, khususnya dunia perbankan dan merambah ke dunia asuransi serta saat ini sudah ke dunia pasar modal. Perkembangan hukum ekonomi Islam tidak berhenti sampai situ saja tapi juga

² Muhammad Syafi'I Antonio, Muhammad Akhyar Adnan, dkk, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2006), hal. 1.

³ *Ibid.*

⁴ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), hal. 153.

dalam skala yang lebih luas dengan terlihat dari semakin banyaknya produk dalam dunia keuangan yang menggunakan sistem Syariah.

Perkembangan dunia perbankan dapat dilihat dari berkembangnya produk perbankan itu sendiri. Jika sebelum PT Bank Muamalat Indonesia Tbk berdiri, maka semua produk perbankan hanya produk dengan sistem konvensional (non Syariah). Setelah berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia Tbk maka di Indonesia mulai berkembang produk perbankan dengan 2 (dua) sistem hukum yaitu konvensional dan Syariah. Sistem hukum dengan basis Hukum Islam sering disebut juga Syariah.

Menurut H. R. Daeng Naja bahwa dalam praktiknya produk perbankan Syariah yang dipraktikkan oleh dunia perbankan ada yang dikategorikan telah menyimpang dari Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW. Pada prinsipnya produk bank Syariah harus lepas dari unsur riba karena riba hukumnya haram dan termasuk dosa besar. Kategori riba merupakan bukan cermin dari produk Syariah⁵

Perkembangan atas produk dan jasa keuangan sesuai dengan prinsip Syariah semakin meningkat. Sumbangsih dan dukungan dari negara-negara muslim, seperti negara-negara Teluk, Asia Tenggara dan Asia Selatan dan Timur jauh sangat berperan besar dalam mengembangkan dan mendukung berkembangnya produk dan jasa keuangan yang berbasis Syariah. Hal ini didukung pula oleh hampir 16 juta umat muslim yang tinggal di negara Eropa dan Amerika Utara. Perkembangan ini tidak hanya dari segi volume namun juga dari segi kematangannya yaitu perkembangan dunia perbankan yang berbasis Syariah yang semulanya berkembang dari segmen *retail* dan kini sudah merambah ke segmen *commercial*. Industri perbankan Syariah sangat membutuhkan investor guna mengembangkan produknya.⁶

Data pada akhir tahun 2000 atau abad 20 telah diperkirakan terdapat 176 bank atau lembaga keuangan yang berbasis Syariah, yang tersebar pada 30 negara dengan total aset mencapai 147 miliar Dollar Amerika Serikat. Menurut Rahji, sampai dengan tahun 1999, pertumbuhan pasar perbankan Syariah per tahun diperkirakan antara 10-

⁵ *Ibid.*

⁶ M. Syafi'I Antonio, M Akhyar Adnan, *Bank Syariah*, hal.5.

15%. Dengan demikian pesatnya perkembangan produk Syariah merupakan cermin berkembangnya usaha dengan basis Syariah.⁷

Menurut berbagai kalangan ekonom maupun bankir, bank-bank dengan basis Syariah akan mempunyai reputasi yang lebih baik di antara bank-bank dengan skala internasional. Hal ini dicapai bila bank-bank dengan basis Syariah melakukan usaha percepatan dalam pengembangan dan perbaikan produk serta mengikuti perkembangan regulasi yang mengacu pada standar internasional. Memiliki reputasi yang lebih baik sudah barang tentu membutuhkan usaha keras dari umat itu sendiri. Keterbukaan para pihak yang bergelut dalam sistem Syariah adalah faktor pendukung utama dalam keberhasilan guna mencapai tingkat reputasi yang lebih baik.⁸

Ummat muslim mengalami berbagai hambatan dalam pengembangan potensi dan ekonominya. Ini disebabkan karena ketidakmampuan ummat dalam menggabungkan disiplin ilmu ekonomi dan Syariah. Ilmu ekonomi dan ilmu Syariah seharusnya saling mengisi dan menyempurnakan satu sama lainnya. Ummat muslim memiliki ekonom, bankir dan pengusaha yang aktif dalam menggerakkan pembangunan. Akan tetapi mereka "lupa" membawa panji agama karena sebagian besar belum menguasai Syariah terlebih lagi fiqh di bidang muamalah secara mumpuni. Di sisi lain, banyak kyai atau ahli agama yang menguasai ilmu fiqh secara mumpuni namun tidak atau belum memperhatikan fenomena ekonomi dan perkembangannya. Sehingga ada semacam tendensi, biarlah para kyai untuk mengurus akhirat saja. Di pihak lain, ekonom, bankir dan pengusaha mengurus urusan dunia. Di sisi lain, Islam adalah risalah untuk dunia dan akhirat.⁹

Pada dasarnya Islam memandang bahwa bumi dan segala isinya merupakan amanah dari Allah SWT kepada manusia sebagai khalifah atau pemimpin di bumi, untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan ummat manusia. Amanah yang diemban manusia sebagai khalifah harus dijalankan sesuai Syariah. Amanah akan

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*, hal. 9.

dijalankan dengan baik jika manusia sebagai khalifah mau menjalankan dengan sebaik-baiknya.¹⁰

Syariah merupakan pandangan hidup yang menyeluruh dalam segala aspek kehidupan, baik di bidang ibadah maupun muamalah. Ibadah bertujuan untuk menjaga ketaatan, dan harmonisnya hubungan antara manusia dengan Sang Penciptanya, dan mengingatkan manusia sebagai khalifah di muka bumi. Norma-norma di bidang muamalah untuk menjadi *rule of game* dalam keberadaan manusia sebagai mahluk sosial.¹¹

Keberadaan lembaga keuangan dalam Islam adalah hal yang penting. Hal itu dikarenakan kegiatan bisnis dan roda ekonomi tidak akan berjalan tanpa adanya lembaga keuangan. Untuk lebih memahami konsep Islam dalam lembaga keuangan, khususnya bank dengan berbasis Syariah maka terlebih dahulu mengetahui prinsip operasional dan produk perbankan Islam.

Bank dengan berbasis Syariah atau perbankan Syariah, setidaknya memiliki 5 (lima) prinsip operasional yaitu:¹²

1. Prinsip simpanan murni, dengan produknya seperti *Al-Wadiah*.
2. Prinsip Bagi hasil, dengan produknya seperti *mudharabah* dan *murabahah*.
3. Prinsip jual beli dan margin keuntungan, dengan produknya seperti *musyarakah mutanaqisah*.
4. Prinsip Sewa, dengan produknya seperti *ijarah*, *ijarah mutahiyah bit tamlik*.
5. Prinsip fee atau jasa, dengan produknya seperti bank garansi, jasa transfer, kliring, dan inkaso.

Bank Syariah di tanah air mendapat pijakan yang kokoh setelah adanya pengaturan ulang pada sektor perbankan pada tahun 1983. Hal ini karena sejak itu diberikan kebebasan penentuan suku bunga, termasuk nol persen (atau peniadaan bunga

¹⁰ *Ibid.*, hal. 12.

¹¹ *Ibid.*, hal. 13.

¹² *Ibid.*, hal. 17.

sekaligus). Hal ini belum termanfaatkan karena tidak diperkenalkannya pembukaan bank baru, yang berlangsung hingga tahun 1988. Setelah dikeluarkannya paket Oktober 1988 (Pakto 1988) maka baru diperkenankan pendirian bank baru. Hal tersebut, semakin pasti setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang diikuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 1992 tentang bank bagi hasil yang secara tegas memberikan batasan bahwa "bank bagi hasil tidak boleh melakukan kegiatan usaha yang tidak berdasarkan prinsip bagi hasil."

Jika dilihat dari makro ekonomi, pengembangan bank dengan basis Syariah di Indonesia memiliki peluang yang besar sejalan dengan peluang pasarnya yang luas dan mayoritas penduduknya yang hampir sebagian besar muslim. Bank dengan basis Syariah tidak hanya memiliki peluang, tantangan, namun juga kelemahan, serta ancaman. Kelemahan dan ancaman dapat diminimalisir dengan meningkatkan peluang dan menghadapi tantangan. Kelemahan dan ancaman dapat diperkecil dengan cara peningkatan pengelolaan bank Syariah secara profesional dan kredibel. Hal ini dapat terlihat dari bagaimana bank dengan basis Syariah mengeluarkan produk-produknya di masyarakat.¹³

Pengelolaan secara profesional dan efisien akan dinikmati oleh masyarakat terutama nasabahnya. Hal ini sangat dinantikan oleh para pengguna jasa perbankan dengan basis Syariah itu sendiri. Contoh mudah bagi penikmat bank dengan berbasis Syariah adalah dengan mendapat margin bagi hasil yang lebih besar dari pada suku bunga sebagaimana terdapat dalam bank dengan sistem konvensional.¹⁴

Keinginan mengembangkan ilmu hukum Islam terutama di bidang muamalah sangat besar. Keinginan tersebut tidak mudah direalisasikan. Hambatan dan rintangan dalam mengembangkan ilmu di bidang muamalah memiliki kendala yang sangat serius. Ini dikarenakan pemahaman penulis yang sangat minim dan studi atas lembaga-lembaga perbankan dengan basis Syariah belum kuat.

¹³ *Ibid.*, hal. 22.

¹⁴ *Ibid.*

1.2. Pokok Permasalahan

Pada penelitian ini membahas produk perbankan Syariah yaitu akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan jaminan Hak Tanggungan. Namun juga hanya dibatasi terhadap hal-hal yang memiliki kaitannya dengan penjaminan atas jenis benda tidak bergerak yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pokok-pokok permasalahan yang akan penulis bahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perbandingan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*?
2. Bagaimana penerapan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam rangka pembiayaan pembelian rumah?
3. Bagaimana perbedaan fungsi Hak Tanggungan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan pembelian rumah pada Bank Syariah (“Bank X”) dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional (“Bank Y”)?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah menggambarkan mengenai penerapan produk perbankan Syariah yang berupa *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* dengan jaminan Hak Tanggungan dalam pembiayaan pembelian rumah, dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk membandingkan penerapan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*.
2. Untuk mengetahui penerapan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam rangka pembiayaan pembelian rumah.
3. Untuk mengetahui fungsi Hak Tanggungan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan pembelian rumah pada Bank Syariah (“Bank X”) dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional (“Bank Y”).

1.4. Metode Penelitian

Dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan penulisan ini, Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menggunakan jenis data sekunder, yang pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen-dokumen dan wawancara. Data sekunder merupakan data yang diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi. Pada penelitian yuridis normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) pengetahuan digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹⁵ Maka dalam kaitannya dengan studi dokumen-dokumen, penulis menggunakan bahan kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier atau penunjang.¹⁶ Bahan hukum primer berupa Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) dan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional. Bahan hukum sekunder berupa kumpulan Fatwa Majelis Ulama Indonesia DSN-MUI, buku-buku yang berkaitan dengan Hukum Perikatan Islam. Bahan hukum tertier atau penunjang berupa perjanjian-perjanjian Syariah seperti akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*.

Wawancara pada metode penelitian yuridis normatif dilakukan kepada informan dan narasumber. Yang dimaksud dengan informan adalah orang yang mengetahui secara praktikal dan konseptual mengenai hal tertentu yang terkait dengan penelitian karena tugas/jabatan/kedudukan/fungsi. Informan tersebut adalah staff dari karyawan Bank X dan Bank Y. Sedangkan yang disebut sebagai narasumber adalah orang yang memiliki kualifikasi keahlian dan kemampuan akademik formal yang membidangi pengetahuan tertentu. Narasumber tersebut adalah Pembimbing tesis ini

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), hal. 5

¹⁶ Soerdjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Noematif Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 12, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), hal. 24.

yaitu Ibu Dr. Gemala Dewi, S.H., LL.M. Sehingga wawancara dilakukan kepada salah satu pelaku yang bersangkutan dengan akad-akad tersebut yaitu 2 (dua) Notaris di Jakarta yang merupakan pihak yang biasanya terkait dalam pembuatan perjanjian, akta-akta, surat-surat dan/atau pengurusan atas akta akad dan pengikatan jaminan Hak Tanggungan.

Untuk penelitian ini, penulis akan menggunakan tipe penelitian dengan cara melihat dari sudut sifatnya, yang akan dikupas melalui cara penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.¹⁷ Oleh karena itu akan memperoleh gambaran yang jelas atas akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* yang ada pada Bank X dan Bank Y.

1.5. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

Bab 1 (pertama) tentang pendahuluan yang berisi latar belakang permasalahan yang Penulis uraikan dalam pembuatan tesis ini. Kemudian diikuti dengan uraian atas pokok permasalahan dan tujuan penelitian tesis ini. Metode penelitian dalam penulisan tesis ini dan kemudian uraian tentang sistematika penulisan atas tesis ini.

Bab 2 (kedua) dengan judul Perbandingan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) Dan *Musyarakah Mutanaqisah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah pada Bank Syariah Dan Unit Syariah Bank Konvensional. Bab ini berisi tentang pengertian akad, dasar hukum akad, letak hukum akad, sahnya akad, subyek hukum akad, pribadi kodrati, badan hukum, objek akad, tujuan akad, dan bentuk akad. Kemudian diikuti dengan pembahasan tentang pengertian *Ijarah*, dasar hukum *Ijarah*, rukun *Ijarah*, pengertian *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), dasar hukum *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), dan rukun *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Pembahasan berikutnya tentang pengertian *Musyarakah*, dasar hukum *Musyarakah*, pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*, dan

¹⁷ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

dasar hukum *Musyarakah Mutanaqisah*. Kemudian diikuti dengan pembahasan tentang pengertian jaminan, pengertian Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan, pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, hapusnya Hak Tanggungan, dan eksekusi Hak Tanggungan. Pembahasan berikutnya adalah perbandingan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dalam pembiayaan pembelian rumah. Dalam sub bab ini berisi tentang persamaan dan perbedaan atas akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dalam pembiayaan pembelian rumah. Selanjutnya penulis membahas persamaan dan perbedaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan jaminan Hak Tanggungan dalam pembiayaan pembelian rumah. Sub bab berikutnya membahas penerapan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* dan terakhir membahas fungsi Hak Tanggungan dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*.

Bab 3 berisi penutup. Bab ini berisi simpulan Penulis yang didasarkan atas apa yang telah diuraikan dalam Bab 2. Sub bab berikutnya berisi saran-saran Penulis yang didasarkan atas simpulan penulis atas praktik akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Demikianlah uraian dan pembahasan tesis ini dari Penulis. Semoga tesis ini bermanfaat bagi kalangan akademisi dan juga praktisi yang berkecimpung dalam akad-akad Syariah.

BAB 2

PERBANDINGAN AKAD *IJARAH MUNTAHIYAH BIT*
TAMLIK (IMBT) DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM
PEMBIAYAAN PEMBELIAN RUMAH

2.1. Akad

2.1.1. Pengertian Akad

Dalam literatur ilmu hukum, ada berbagai istilah yang menggambarkan "Hukum Perikatan" guna menggambarkan ketentuan yang mengatur transaksi dalam masyarakat. Ada yang menggunakan istilah "Hukum Perutangan", "Hukum Perjanjian" maupun "Hukum Kontrak." Masing-masing istilah tersebut mempunyai arti dan penggunaan yang berbeda satu sama lainnya. Penggunaan istilah Hukum Perutangan dipakai karena suatu transaksi yang berakibat adanya konsekuensi yang berupa peristiwa tuntutan-menuntut. Umumnya istilah itu menggambarkan adanya utang dipihak yang satu dan pihak yang lain berhak atas pembayarannya. Istilah Hukum Perjanjian digunakan jika melihat bentuk nyata dari adanya suatu transaksi. Hukum perjanjian ini menggambarkan suatu bentuk transaksi di mana satu pihak berjanji kepada pihak yang lainnya dan sebaliknya pihak yang lain berhak atas pemenuhannya dari pihak lainnya. Pada istilah Hukum Kontrak digunakan untuk menggambarkan mengenai perjanjian dalam bentuk tertulis. Maksudnya hanya perjanjian yang berbentuk tertulis saja baik yang dibuat di bawah tangan maupun yang dibuat secara notariil.¹⁸

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. ke-12, (Jakarta: PT Intermasa, 1990), hal. 2

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang satu berhak atas pemenuhan sesuatu dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi sesuatu tersebut. Sehingga masing-masing pihak punya hak dan kewajibannya masing-masing.¹⁹

Menurut Prof. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang yang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dengan adanya pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain dan sebaliknya maka telah dianggap bahwa mereka sepakat untuk membuat perjanjian. Perjanjian merupakan bentuk kesepakatan para pihak dalam bertransaksi atau untuk melakukan suatu.²⁰

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan atau melahirkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa perjanjian dan persetujuan itu sama artinya. Istilah perjanjian berbeda dengan istilah kontrak. Karena istilah kontrak lebih sempit dari perjanjian, karena kontrak ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan dalam bentuk tertulis. Sedangkan perjanjian dapat berbentuk lisan maupun tertulis.²¹

Pengertian Hukum Perikatan Islam menurut Prof. Dr. H, M. Tahir Azhari, S.H., adalah merupakan seperangkat kaidah hukum yang bersumber dari Al-Qur'an, *As-Sunnah (Al-Hadits)*, dan *Ar-Ra'yu (Ijtihad)*, yang mengatur tentang hubungan dua orang atau lebih mengenai sesuatu benda yang diharamkan menjadi objek suatu transaksi. Berdasarkan pengertian tersebut maka sudah jelas bahwa ada kaitan yang erat antara Hukum Perikatan yang bersifat hubungan perdata, dengan prinsip kepatuhan dalam menjalankan ajaran Islam. Hukum

¹⁹ *Ibid.*, hal. 1.

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

Perikatan Islam merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan kaidah Hukum Islam lainnya.²²

Hukum Perikatan menurut Hukum Perdata Barat dengan Hukum Perikatan Islam memiliki perbedaan. Substansi dalam Hukum Perikatan Islam lebih luas dari pada hukum Perikatan menurut Hukum Perikatan Perdata Barat. Hukum Perikatan menurut Hukum Perdata Barat hanya memiliki dimensi hubungan manusia dengan manusia atau pihak yang satu dengan pihak yang lain. Pada hukum Perikatan Islam memiliki dimensi yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lainnya, tetapi juga adanya kaitan erat hubungan tersebut dengan Penciptanya.²³

Dalam kitab suci Al-Qur'an terdapat 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian yaitu *al-aqdu* (artinya akad) dan *al-'ahdu* (artinya janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Kata ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung menjadi seutas tali yang satu. Kata *al-aqdu* dapat disamakan dengan istilah *verbentenis* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan istilah *al-'ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan sesuatu yang tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.²⁴

Secara etimologi, istilah akad mempunyai arti sebagai berikut:²⁵

1. Ikatan, yaitu ikatan antara ujung sesuatu (dua perkara), baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara abstrak, dari satu sisi atau dua sisi. Sedangkan menurut M. Hasbi Ash-Shiddieqy dan Hendi Suhendi, akad secara bahasa adalah mengikat, yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan

²² Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, hal. 3.

²³ *Ibid.*, hal. 4.

²⁴ *Ibid.*, hal. 45.

²⁵ Muhammad Firdaus, Sofiniyah Ghufroon dkk, *Cara Mudah Memahami Akad-akad Syariah*, (Jakarta: Rainisan, 2007), hal. 12.

mengikat salah satunya dengan yang lain, sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi suatu benda.

2. Sambungan, yaitu sambungan yang memegang kedua tepi itu dan mengikatnya.
3. Janji sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah, ayat (1), "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janjimu."

Menurut terminologi, akad dapat ditinjau dari 2 (dua) segi, yaitu:²⁶

1. Pengertian umum
 Pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan akad dari segi bahasa. Menurut pendapat ulama Syafi'ih, Malikiyah, dan Hanabilah, akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginan sendiri, seperti halnya wakaf, talak, jual-beli, gadai dan sebagainya.
2. Pengertian khusus
 Pengertian akad secara khusus adalah perikatan, yang ditetapkan dengan *ijab* dan *qobul* berdasarkan ketentuan Syariah yang berdampak pada objeknya. Contoh, *ijab* adalah pernyataan seorang penjual, "saya telah menjual barang ini kepadamu." Contoh *qobul* "saya beli barangmu" atau sejenisnya. Dengan demikian *ijab* dan *qobul* adalah sesuatu keridhaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih. Berdasarkan pengertian tersebut maka akad adalah sesuatu yang sengaja dilakukan oleh kedua belah pihak berdasarkan persetujuan masing-masing.

Pengertian akad adalah pertalian antara *ijab* dan *qobul* yang dibenarkan oleh Syari'ah yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Berdasarkan pengertian tersebut diperoleh 3 (tiga) unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut:²⁷

1. Pertalian *ijab* dan *qobul*.

²⁶ *Ibid.*, hal. 13.

²⁷ Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, hal. 47

Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*muji*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan *qobul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *muji* tersebut oleh pihak yang lainnya (*qaabil*). *Ijab* dan *qobul* ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan. *Ijab* dan *qobul* bersifat wajib ada dalam suatu perikatan.

2. Dibenarkan oleh Syariah.

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan Syariah atau hal-hal yang diatur oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an dan Nabi Muhammad SAW dalam Hadits. Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan Syariah. Semua yang berkaitan dengan akad tidak diperkenankan melawan Syariah. Para pihak sama sekali dilarang membuat akad yang bertentangan dengan Syariah. Misalkan Syariah melarang menjual 3 (tiga) unsur alam, yaitu api, air dan udara. Jika di pasar ada yang menjual air maka yang dijual adalah jasa mengantarkan air ketempat si pembeli dan bukan airnya. Sama halnya dengan penjual korek api, yang dijual perlengkapan untuk pembuat api namun bukan apinya.

3. Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya.

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Hak dan kewajiban yang mengikat para pihak merupakan dampak dari atau akibat hukum dari adanya akad itu sendiri. Berakibat hukum terhadap objeknya, misalkan dalam akad jual beli, setelah terjadinya akad jual beli maka objek akad beralih kepemilikannya dari penjual ke pembeli setelah memenuhi syarat tertentu. Contoh setelah terjadinya pembayaran atau hal lain yang dijadikan syarat beralihnya objek jual beli yang didasarkan pada akad itu sendiri.

2.1.2. **Dasar Hukum Akad**

Karakteristik Hukum Islam adalah komprehensivitas dan realisme.

UNIVERSITAS INDONESIA

Komprehensivitas dalam pengertian bahwa Hukum Islam dalam penerapannya sampai dengan inti atau dasar permasalahannya. Realisme dalam pengertian tidak mengabaikan kenyataan dalam setiap garis hukum apa yang diharamkan dan apa yang diperbolehkan. komprehensivitas dan realisme tersebut digunakan untuk kepentingan manusia itu sendiri. Misalkan akad jual beli, dalam karakter komprehensivitas dan realisme adalah semua harus memenuhi rukun dan syarat akad jual beli. Akad jual beli yang dilaksanakan dengan tujuan yang baik dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dengan objek yang diperkenankan oleh Syariah.²⁸

Akad merupakan suatu perbuatan Syariah. Menurut Hukum Islam tiap perbuatan dan keadaan dapat ditentukan hukumnya. Tiap perbuatan atau keadaan hukum dapat dimasukkan ke dalam penggolongan hukum. Dalam Hukum Islam atas penggolongan hukum itu disebut *al-ahkam al-khamsah* atau disebut juga penggolongan hukum yang lima. Dikatakan lima karena setiap perbuatan atau keadaan hukum dapat dimasukkan penggolongan hukumnya berdasarkan *al-ahkam al-khamsah* (penggolongan hukum yang lima) tersebut. Adapun *al-ahkam al-khamsah* (penggolongan hukum yang lima) adalah sebagai berikut:²⁹

1. **Fardh** atau wajib, ialah perbuatan atas dasar suruhan yang jika dikerjakan mendapat pahala dan jika ditinggalkan mendapat dosa. Contohnya perbuatan shalat lima waktu dalam Hukum Islam wajib hukumnya bagi yang mengaku beragama Islam.
2. **Sunnah** atau *mandub*, yaitu perbuatan atas dasar anjuran yang jika dikerjakan mendapat pahala dan jika tidak dikerjakan tidak mendapat dosa. Contohnya puasa sunnah senin-kamis, jika dikerjakan mendapat pahala dan jika ditinggalkan tidak berdosa.
3. **Ibahah** atau *mubah* atau *jaiz*, yaitu kebolehan. Maksudnya adalah suatu perbuatan atau keadaan boleh dikerjakan dan boleh juga tidak dikerjakan. Jika perbuatan itu dikerjakan maka tidak berpahala dan juga tidak

²⁸ Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, hal. 25

²⁹ Sayuti Thalib, *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hal. 17.

berdosa. Jika perbuatan itu tidak dikerjakan maka tidak berpahala dan juga tidak berdosa. Contohnya melakukan akad jual beli, jika perbuatan itu dikerjakan maka tidak berpahala dan juga tidak berdosa. Begitu pula Jika perbuatan itu tidak dikerjakan maka tidak berpahala dan juga tidak berdosa.

4. **Makruh** atau larangan ringan. Maksudnya adalah suatu perbuatan yang jika dikerjakan tidak mendapat dosa dan jika ditinggalkan akan mendapat pahala. Perbuatan ini jika dikerjakan tidak mendapatkan hukuman berupa dosa. Akan tetapi, jika perbuatan itu ditinggalkan maka kita akan mendapatkan pahala. Misalnya melakukan perceraian dalam suatu perkawinan dengan alasan apapun.
5. **Haram** atau larangan. Perbuatan ini jika dikerjakan mendapat dosa dan jika ditinggalkan akan mendapat pahala. Contohnya memberikan kesulitan kepada orang lain atas suatu perbuatan yang sebenarnya mudah dan ringan syarat untuk melakukan perbuatan tersebut.

Kaidah-kaidah atau norma-norma dalam Hukum Perikatan Islam merupakan bagian dari Hukum Islam. Hukum Perikatan Islam bersifat “terbuka” yang berarti segala sesuatu di bidang muamalah boleh diadakan modifikasi selama tidak bertentangan atau melanggar yang sudah ditentukan dalam Al-Qur’an dan Sunnah. Di mana asal hukum atas perbuatan dalam bidang muamalah adalah *jaiz* atau halal atau kebolehan. Sehingga Hukum Perikatan Islam dapat mengikuti perkembangan zaman. Dengan menggunakan *Ijtihad* maka para ulama kontemporer yang sangat mengerti perkembangan transaksi bisnis yang berlaku di zaman modern ini, sehingga Hukum Perikatan Islam dapat mengikuti perkembangan zaman, namun sesuai dengan kaidah-kaidah aslinya atau Syariah.

30

Menurut Prof. Dr. H. Abdul Gani Abullah, SH., ada 2 (dua) hal besar yang mendasari berlakunya Hukum Perikatan Islam, adalah sebagai berikut:³¹

³⁰ Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, hal. 5.

³¹ *Ibid.*, hal. 7.

1. **Akidah**, yaitu keyakinan yang memaksa pelaksanaannya dalam bertransaksi. Secara keyakinan atas Hukum Perikatan Islam berlaku bagi mereka yang menamakan dirinya muslim. Namun dalam praktiknya, tidak jarang Hukum Perikatan Islam seperti **Musyarakah Mutanaqisah** digunakan dalam suatu akad yang melibatkan antara Bank dengan orang yang tidak beragama Islam.
2. **Syariah**, sepanjang mengenai norma atau aturan-aturan hukum yang mempunyai dua dimensi yaitu transendental atau vertikal dan horizontal. Dimensi vertikal atau disebut juga **hamblum-mina-llah** yaitu pertanggungjawaban individu secara kolektif kepada Allah SWT. Sedangkan horizontal atau **hablum-minna-naas** yaitu yang mengatur interaksi sosial di antara manusia. Secara vertikal, dalam arti bahwa Hukum Perikatan Islam yang diterapkan sesuai dengan ajaran Syariah dengan mengingat kepada Allah SWT. Secara horizontal, dalam arti bahwa Hukum Perikatan Islam yang diterapkan sesuai dengan kehendak para pihak yang menjalankannya.

Keberlakuan Hukum Perikatan Islam dalam kehidupan umat Islam diakui dan dihargai oleh Undang-Undang Dasar 1945 sebagai konstitusi di Negara Indonesia. Pada Pasal 29 Undang-Undang Dasar 1945 memberikan kebebasan tiap penduduk untuk melaksanakan ajaran agamanya. Dengan demikian sudah sejak lama umat Islam diakui dan diberi kewenangan untuk menjalankan ajarannya dalam arti tidak hanya beragama namun juga bermasyarakat, seperti halnya menerapkan Hukum Perikatan Islam secara pasti dan jelas.³²

Sumber-sumber Hukum Perikatan Islam adalah sebagai berikut:³³

1. Al-Qur'an;
Surat Al-Baqarah, ayat (188), (275), (282), (283); An-Nisa ayat (29); Al-Maidah ayat (1), dan (2), al-Jumuah, ayat (9). Al-Muthaffifin, ayat (1)

³² *Ibid.*, hal. 8.

³³ *Ibid.* hal. 38.

sampai (6);

Dasar hukum itu diantaranya dalam al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat (188), yang artinya sebagai berikut:

” dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan janganlah kamu membawa urusan harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan jalan berbuat dosa, padahal kamu mengetahui.”

Pengertian ini dalam ayat ini menghendaki tata cara memperoleh harta dengan jalan yang baik dan benar, dan bukan dengan cara yang tidak baik dan tidak benar.

Dasar hukum itu yang lainnya dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat (275), yang artinya sebagai berikut: *”padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”* Pengertian ayat ini bahwa dihalalkan jual beli dan diharamkan riba.

Dasar hukum itu yang lainnya dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat (1), yang artinya sebagai berikut: *”hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu.”* Pengertian ini menunjukkan bahwa sejak awal akad sudah dikenal di kalangan masyarakat Islam. Akad yang dilakukan harus dijalankan sesuai Syariah dan dipenuhinya dengan sebaik-baiknya.

Dasar hukum itu yang lainnya dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat (2), yang artinya sebagai berikut: *”dan tolong menolonglah kamu dalam mengerjakan kebaikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa, dan pelanggaran.”*

2. Hadits;

Diantaranya dari Hadits Riwayat Abu Dawud dan Hakim: Allah telah berfirman dalam Hadits Qudsi-nya: *“aku adalah yang ketiganya dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak berkhianat kepada yang lainnya.”* Dalam Hadits ini menunjukkan bahwa para pihak yang berserikat diawasi langsung oleh Allah SWT sebagai yang ketiganya dari pihak yang berserikat. Apabila ini disadari oleh tiap pihak yang berakad maka sudah barang tentu akad dijalankan dengan sebaik-baiknya dan

UNIVERSITAS INDONESIA

tidak akan ada pihak yang berkhianat.

Hadits Nabi Muhammad SAW, yang lainnya yaitu dari Jabir bin Abdullah, yang artinya:

”sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan arak dan bangkai, begitu juga babi, dan berhala,” Pendengar bertanya, “Bagaimana dengan lemak bangkai, ya Rasulullah? Karena lemak itu berguna sebagai dasar cat untuk perahu, buat minyak kulit, dan minyak lampu.” Jawab beliau, “Tidak boleh, semua itu haram, celakalah orang Yahudi tatkala Allah mengharamkan lemak bangkai itu sampai menjadi minyak, kemudian mereka jual minyaknya, lalu mereka makan uangnya.”

Hadits ini tidak hanya menggariskan dasar hukum tentang boleh atau tidaknya suatu perbuatan akad dan objek akad yang haram akan menghasilkan akad yang haram pula.

3. Ijtihad. Ijtihad yang dilakukan dengan menggunakan akal atau *ar-ra’yu*. Ijtihad adalah sumber hukum Islam yang ketiga disamping Al-Qur’an dan Hadits. Apabila dalam Al-Qur’an dan Hadits tidak diaturnya suatu perbuatan atau hal, maka akan dibuat garis hukum melalui Ijtihad. Muhammad Daud Ali, memberi definisi bahwa Ijtihad adalah usaha atau ikhtiar yang sungguh-sungguh dengan menggunakan segenap kemampuan yang ada dilakukan oleh orang (ahli hukum) yang memenuhi syarat untuk merumuskan garis hukum yang belum jelas atau tidak ada ketentuannya di dalam Al-Qur’an dan Sunnah Rasulullah.

Secara etimologi asas berarti dasar, basis dan pondasi. Secara terminologi asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berfikir dan berpendapat. Istilah lain dengan asas adalah prinsip. Asas merupakan yang mendasari dari sesuatu. Asas-asas Hukum Perikatan Islam, adalah sebagai berikut: ³⁴

1. Asas ***Ilahiah***. Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak luput dari ketentuan Allah SWT. Kegiatan muamalah, termasuk di dalamnya perbuatan perikatan, tidak pernah terlepas dari nilai-nilai ketauhidan.

³⁴ *Ibid.*, hal 34.

Dengan pengertian tiap perbuatan dalam perikatan didasarkan pada ketauhidan. Misalkan melakukan akad *ijarah* dengan menjalankan dengan baik maka diharapkan akad *ijarah* itu selain memenuhi kebutuhan muamalah, namun juga dapat meningkatkan hubungan dengan Allah SWT.

2. Asas *al-hurriyah* (asas kebebasan). Islam memberikan kebebasan para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan ditentukan oleh para pihak. Para pihak berhak menentukan bentuknya seperti akad secara tertulis yang isinya memberikan hak dan kewajiban pada para pihak secara seimbang sesuai dengan Syariah.
3. Asas *al-musawah* (persamaan/kesetaraan). Setiap manusia memiliki kesempatan yang sama dalam melakukan perikatan. Persamaan kedudukan para pihak merupakan asas dalam akad. Para pihak dianggap sama kedudukannya dalam Syariah agar para pihak dapat menentukan isi akad sesuai dengan hak dan kewajibannya.
4. Asas *al-adalah* (keadilan). Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral maupun materiil, antar individu dan masyarakat. Asas keadilan memberikan keseimbangan dari para pihak yang melakukan akad untuk mengatur sendiri hak dan kewajibannya sesuai dengan yang disepakati dalam akad itu sendiri.
5. Asas *al-ridha* (kerelaan). Dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat (29), dinyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan atas dasar suka sama suka. Semua perbuatan dalam menjalankan akad didasarkan dengan suka sama suka dan bukan karena pihak satu memaksa pihak yang lain.
6. Asas *ash-shidq* (kejujuran). Kejujuran dalam melaksanakan perikatan harus ada. Kejujuran dari para pihak yang berakad sangat menentukan jalannya akad itu sendiri. Jika salah satu berkhianat maka telah terjadi pelanggaran hak dan kewajiban dari salah satu pihak.
7. Asas *al-kitabah* (tertulis). Dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat (282) dan (283), hendaknya perikatan itu dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi dan diberi tanggungjawab individu-individu yang melakukan

perikatan. Akad hendaknya dilakukan secara tertulis agar hak dan kewajiban para pihak menjadi jelas.

2.1.3. Letak Hukum Akad

Kedudukan akad dalam muamalah adalah sangat penting ditinjau dari fungsi dan pengaruhnya. Fungsi akad dalam muamalah tidak terlepas dari adanya aturan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Pengaruh akad yang diatur dengan jelas dalam Syariah maka meningkatkan keteraturan dan kesejahteraan dalam kehidupan masyarakat itu sendiri³⁵

Secara umum Hukum Islam terbagi menjadi Hukum Ibadat dan Hukum Muamalat. Hukum Ibadat adalah hukum yang mengatur hubungan manusia dengan Allah. Hukum Muamalat adalah hukum yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain, benda, dan alam sekitarnya. Hukum Ibadat umumnya mengatur mengenai ibadah seseorang terhadap Allah sebagai Sang Pencipta. Di lain pihak Hukum Muamalat mengatur agar manusia bisa harmoni baik dengan manusia lain, benda dan alam sekitarnya.

Menurut Mustafa Ahmad Az-Zarqa, membagi aspek-aspek hukum Islam dibagi ke dalam 7 (tujuh) kelompok, yaitu:³⁶

1. Hukum Ibadat. Adalah hukum yang mengatur ibadah manusia kepada Allah SWT. Diantaranya berisi bagaimana shalat, tata cara dan dasar hukum shalat itu sendiri. Hukum Ibadat ini mengatur hubungan manusia kepada Allah SWT baik saat di dunia maupun di akhirat.
2. Hukum Keluarga (*Al-ahwal Asyakhshiyah*). Hukum Keluarga mengatur tentang hubungan berkehidupan berkeluarga. Seperti halnya hubungan anak dengan orang tua, perwalian, hubungan asal muasal keturunan, hak

³⁵ Muhammad Firdaus, Sofiniyah Ghufiron dkk., *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, hal. 20.

³⁶ Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, hal. 27

dan kewajiban orang tua dan anak, pembenihan anak dan yang berkaitan dengan keluarga.

3. Hukum Muamalat. Dalam arti sempit hukum Muamalat ini mengatur tentang kehidupan antar sesama manusia dalam bidang keperdataan. Misalnya akad jual beli, akad *ijarah* dan lain sebagainya yang berkaitan dengan kehidupan keperdataan.
4. Hukum Tata Negara dan Pemerintahan (*Al-Ahkam As-Sulthaniyah*). Hukum ini mengatur tata cara pemerintahan, struktur, hubungan lembaga yang satu dengan yang lainnya, serta hubungan antara Negara dengan rakyatnya, baik dalam pengertian administratif maupun dalam ketatanegaraan.
5. Hukum Pidana (*Al-Jinayat*). Hukum Pidana mengatur tentang kepidanaan, baik dari segi perbuatan pidana maupun ancaman hukumannya. Seperti halnya sanksi pidana mati bagi siapa saja yang membunuh dengan sengaja dan dibuktikan di muka hakim atas perbuatannya itu.
6. Hukum Antar Negara (*as-Syiar*). Hukum Antar Negara dapat dikatakan sebagai Hukum Internasional. Hukum ini mengatur hubungan antara Negara yang satu dengan yang lainnya. Hukum ini dapat timbul karena dengan perbuatan yaitu akad antar dua Negara atau lebih, dengan tujuan mengatur hubungan antara mereka dalam sesuatu hal. Misalkan mengatur tentang perbatasan Negara.
7. Hukum Sopan Santun (*Al-Adab*). Hukum ini mengatur tentang hal-hal yang mengatur budi baik dari manusia dengan manusia lain, benda, dan alam sekitarnya. Seperti halnya, mendahulukan tangan kanan dalam melakukan sesuatu hal perbuatan. Tidak membuang air kecil maupun besar disembarang tempat dan sebagainya.

Menurut Abdul Wahab Khalaf, bahwa *ahkam 'amaliyah* (hukum hukum amal), yang berkaitan dengan seluruh perbuatan manusia, terbagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu: hukum-hukum Ibadat (*ahkamu I'badat*) dan hukum muamalat (*ahkamu I-muamalat*). Hukum Ibadat mengatur hubungan manusia dengan

Allah sebagai Pencipta. Sedangkan hukum Muamalat mengatur hubungan manusia dengan manusia lain, benda serta alam sekitar. Hukum Muamalat terbagi menjadi 7 (tujuh) macam hukum, yaitu:³⁷

1. Hukum Keluarga (*ahkamu 'I-ahwali*). Hukum ini mengatur tentang yang bersifat keluarga, seperti halnya hubungan suami isteri, hak dan kewajiban suami dan isteri serta anak kepada orang tua.
2. Hukum Pedata (*ahkamu 'I-madaniyah*). Hukum ini mengatur hubungan individu dengan masyarakat dalam kaitannya yang bersifat keperdataan, yang meliputi juga tentang harta kekayaan, serta hak dan kewajiban keperdataan.
3. Hukum Pidana (*ahkamu 'I-Jinaiyah*). Hukum ini mengatur tentang yang berhubungan dengan kepidanaan. Misalnya hukuman pancung bagi yang membunuh dengan sengaja atau tanpa alasan hukum yang dibenarkan oleh Syariah.
4. Hukum Acara (*ahkamu 'I murafa'at*). Hukum ini mengatur tentang kesanggupan melaksanakan prinsip keadilan antar hubungan manusia yang satu dengan yang lainnya. Hukum ini digunakan untuk menegakkan hukum yang lainnya. Misalnya siapa yang berutang maka wajib membayarnya. Paksaan membayar diatur dalam hukum acara ini, misalnya dengan mengajukan gugatan di muka hakim.
5. Hukum Perundang-undangan (*ahkamu 'd-dust turiyah*). Hukum ini mengatur tentang undang-undang dan dasar-dasarnya, yang memberikan ketentuan bagi hakim dan terdakwa, serta penetapan hak-hak pribadi dan hak masyarakat.
6. Hukum Ketatanegaraan (*ahkamu 'd-dauliyah*). Hukum ini mengatur tentang antar Negara yang satu dengan yang lainnya serta antar bangsa yang satu dengan bangsa yang lainnya.
7. Hukum Ekonomi (*ahkamu 'I-iqtihadiyah wa'i-maliyah*). Hukum ini mengatur tentang hubungan keuangan antara manusia yang satu dengan

³⁷ Gemala Dewi, Wiryaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, hal. 27

yang lainnya, serta antar Negara yang satu dengan yang lainnya dalam bidang perekonomian.

Jelaslah sudah bahwa akad diatur dalam hukum muamalah, terutama dalam hukum ekonomi khususnya dan hukum perdata pada umumnya. Akad memiliki sifat *jai'z* atau kebolehan. Ini dimaksudkan agar tiap manusia diberi hak bebas untuk menentukan sendiri apa yang tercantum dalam akad itu. Bentuk akad itu sendiri dapat berbentuk lisan maupun secara tertulis.

2.1.4. Sahnya Akad

Untuk melaksanakan suatu perikatan Islam, terdapat rukun dan syarat. Rukun dan syarat akad merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Rukun dan Syarat dalam suatu akad adalah hal sama penting dalam suatu akad. Dikatakan penting karena jika kurang rukunnya meskipun telah memenuhi syarat maka akadnya menjadi tidak sah. Sebaliknya, jika rukunnya sudah terpenuhi akan tetapi tidak memenuhi syarat maka akadnya menjadi tidak sah.

Secara etimologi rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya sesuatu pekerjaan. Misalkan rukun akad pada jual beli di antaranya adalah berupa ada penjual dan pembeli serta objek atas jual beli tersebut.

Sedangkan syarat akad adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Misalkan dalam akad jual beli maka penjual pembeli harus memenuhi syarat menurut Syariah. Syarat penjual dan pembeli adalah orang yang sudah dewasa dan cakap menurut hukum. Adapun syarat objek akad jual beli diantaranya yaitu jelas objeknya dan yang tidak dilarang oleh Syariah.

Dalam Hukum Perikatan Islam, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Rukun dan syarat merupakan keterpaduan dalam melaksanakan perikatan Islam. Keterkaitan itu memberi dampak hukum atas akad itu sendiri. Misalkan akad jual beli seekor kambing yang dilakukan oleh penjual pembeli. Penjual pembeli adalah orang yang dewasa dan cakap menurut hukum, namun karena objeknya berupa kambing yang belum cukup umur

menurut Syariah maka akad jual beli menjadi tidak sah.³⁸

Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun akad adalah *al-aqidain*, *mahallul 'aqd*, dan *sighat al-'aqd*. Selain ketiga rukun itu, Musthafa az-Zarqa menambahkan rukun akad yaitu *maudhu'ul aqd* (tujuan akad), sehingga rukun akad menjadi sebagai berikut:³⁹

1. *Al-muta'qidain/ al-aqidain* atau pihak-pihak yang berakad. Dalam suatu akad harus ada para pihak yang melakukan akad atau yang berakad. Tidak disebut akad jika hanya dilakukan oleh satu pihak saja.
2. *Shighat al-aqad* atau pernyataan untuk mengikatkan diri. Pernyataan mengikatkan diri oleh para pihak yang berakad harus ada dalam suatu akad. Jika hanya satu pihak saja yang menyatakan untuk berakad maka tidak dinamakan sebagai akad.
3. *Al-ma'qud alaih/ mahal al-'aqd* atau objek akad. Objek akad dalam suatu akad harus memenuhi ketentuan Syariah. Objek akad dalam perikatan Islam berbeda dengan objek akad dalam Hukum Perikatan Perdata Barat. Misalkan jual beli atas kotoran hewan. Dalam Hukum Perikatan Perdata Barat, menjual kotoran hewan sebagai objek jual beli diperbolehkan. Akan tetapi, dalam Hukum Perikatan Islam, jual beli atas kotoran hewan dilarang, namun yang diperbolehkan adalah jual beli atas jasa angkut kotoran hewan dari rumah penjual ke rumah pembeli.
4. *Maudhu' al-aqd* atau tujuan akad. Tujuan akad merupakan hal yang diperbolehkan oleh Syariah. Akad jual beli atas objek pisau misalnya. Dalam akad jual beli, penjual pisau diperbolehkan menjual kepada pembeli asalkan pisau itu digunakan untuk keperluan pengurusan rumah tangga. Akan tetapi, tujuan akad jual beli atas pisau yang digunakan pembeli untuk digunakan membunuh adalah hal yang dilarang.

³⁸ *Ibid.*, hal. 50.

³⁹ *Ibid.*, hal. 51.

2.1.5. Subyek Akad

2.1.5.1 Pribadi kodrati

Subyek hukum sebagai pelaku hukum sering kali disebut pengemban hak dan kewajiban. Di mana subyek hukum terdiri dari 2 (dua) macam yaitu manusia dan badan hukum. Manusia adalah pribadi kodrati. Badan hukum adalah badan yang dibuat oleh hukum yang memiliki hak dan kewajiban sebagai pengemban hukum.⁴⁰

Manusia sebagai subyek Hukum Perikatan Islam adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan *mukallaf*. *Mukallaf* berasal dari bahasa Arab yang artinya “yang dibebani hukum”. *Mukallaf* adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial.⁴¹

Dalam subyek hukum berupa pribadi kodrati (*mukallaf*) maka syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:⁴²

1. Baligh. Ukuran baligh adalah seseorang telah bermimpi (*ihtilam*) bagi laki-laki dan perempuan telah haid. Baligh juga dapat dilihat dari umur yaitu sebagaimana tercantum dalam Hadits Rasulullah yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar yaitu 15 (lima belas) tahun. Pada laki-laki ditandai dengan “*mimpi basah*” dengan pengertian mimpi yang menyebabkan keluar air mani sebagai tanda sempurnanya alat reproduksi bagi laki-laki. Di lain pihak, bagi wanita ditandai dengan keluarnya darah haid sebagai tanda bahwa telah sempurnya alat reproduksinya. Dengan demikian ukuran baligh sebagai tanda telah tercapainya kesempurnaan bagi laki-laki dan perempuan sebagai subyek hukum.
2. Berakal sehat. Seseorang yang melakukan perikatan Islam harus berakal sehat. Dengan akal sehat dia akan memahami segala perbuatan hukum yang dilakukan dan akibat hukumnya. Baligh saja tidak cukup syarat

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*, hal. 55.

⁴² *Ibid.*, hal. 56.

sebagai subyek hukum. Subyek hukum juga harus berakal sehat. Tujuan hukum terpenuhinya berakal sehat agar subyek hukum tahu mana hak dan kewajibannya dalam rangka menjalankan akad itu sendiri.

Selain baligh dan berakal sehat, dalam kaitannya dengan *al-aqidain* maka terdapat 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan, yaitu:⁴³

1. **Ahliyah** (kecakapan), yaitu kecakapan seseorang untuk memiliki hak dan dikenai kewajiban atasnya dan kecakapan melakukan *tasharruf*. Ahliyah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:
 - a. **Ahliyah wujub**, adalah kecakapan untuk memiliki sesuatu hak kebendaan. Manusia dapat memiliki hak kebendaan sejak dalam kandungan untuk hak tertentu yaitu hak waris. Manusia dalam kandungan telah dianggap sebagai subyek hukum, sehingga dalam kondisi tertentu bayi dalam kandungan dapat menghijab hak mewaris dari paman atau bibi dari Pewaris.
 - b. **Ahliyah ada'** adalah kecakapan memiliki *tasharruf* dan dikenai tanggung jawab atau kewajiban. *Ahliyah ada'* terbagi lagi menjadi 2 (dua), yaitu (i). *ahliyah ada' al naqishah*, yaitu kecakapan bertindak yang tidak sempurna yang terdapat pada *mumayyiz* dan berakal sehat. (ii). *Ahliyah ada' al kamilah*, yaitu kecakapan bertindak yang sempurna yang terdapat pada *aqil baligh*.
2. **Wilayah** (kewenangan), yaitu kekuasaan hukum yang pemiliknya dapat ber-tasharruf dan melakukan akad dan menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkannya. Subyek akad dikatakan memiliki kewenangan atas suatu obyek akad apa bila obyek akad merupakan miliknya.
3. **Wakalah** (perwalian), yaitu pengalihan kewenangan perihal harta dan perbuatan tertentu dari seseorang kepada orang lain untuk mengambil tindakan tertentu dalam hidupnya. Pemberian kuasa dari subyek hukum

⁴³ *Ibid.* hal. 57.

kepada subyek hukum lainnya dengan cara pemberian kewenangan maka subyek yang menerima kewenangan itu dianggap bertindak sebagai wali dari obyek akad tersebut.

2.1.5.2. **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. Badan hukum ini memiliki kekayaan terpisah dari perseorangan. Jadi meskipun pengurus berganti-ganti namun badan hukum itu tetap memiliki kekayaannya sendiri. Menurut R. Wiryono Prodjodikoro, badan hukum dapat berupa Negara, daerah otonom, perseroan terbatas dan yayasan.⁴⁴

Bank dalam bentuk perseroan terbatas adalah badan hukum yang merupakan subyek hukum dalam akad. Umumnya bank bertindak selaku pemilik modal dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Di samping itu, dalam *ijarah*, bank berfungsi sebagai pemberi *ijarah* kepada nasabah.

2.1.6. **Objek Akad**

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh objek perikatan adalah:

1. Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan. Suatu objek perikatan yang belum adalah batal, seperti halnya menjual anak hewan yang belum cukup umur. Hewan yang belum cukup umur dianggap bukan objek hukum karena tidak memenuhi syarat Syariah dalam jual beli.
2. Objek perikatan dibenarkan oleh Syariah. Pada dasarnya objek perikatan adalah harus memiliki nilai dan bermanfaat bagi manusia. Nilai dari objek perikatan digunakan untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak yang berakad. Dalam jual beli apabila objeknya tidak dapat dinilai maka sulit menentukan hak dan kewajiban para pihak dalam akad jual beli tersebut.

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 58.

3. Objek akad harus jelas dan dikenali. Objek perikatan harus jelas dan dikenali oleh *aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi salah paham di antara para pihak. Objek yang jelas dan dikenali akan memperjelas hak dan kewajiban para pihak yang berakad. Objek akad yang tidak jelas dan tidak dikenali akan membawa ketidakjelasan hak dan kewajiban para pihak.
4. Objek dapat diserahterimakan. Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahterimakan pada saat akad dilangsungkan, atau pada waktu yang telah disepakati. Penyerahan objek akad akan menentukan telah terjadi pelaksanaan hak dan kewajiban dari para pihak.

2.1.7. Tujuan Akad

Tujuan perikatan atau *maudhu'ul 'aqd* dan hukum suatu akad diisyaratkan untuk tujuan tersebut. Tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dan Rasulullah. Menurut ulama fiqh, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan Syariah tersebut.⁴⁵

Ijab dan *qobul* adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qobul*. *Ijab* adalah suatu pernyataan atau janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Qobul* adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan pihak pertama. Para ulama fiqh, memberikan syarat 3 (tiga) hal dalam melakukan *ijab* dan *qobul*, yaitu:⁴⁶

1. *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki. Tujuan dari akad dapat dinyatakan saat terjadinya akad.
2. *Tawaquf*, yaitu adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qobul*; kesesuaian antara *ijab* dan *qobul* adalah cermin dari tujuan para pihak dalam akad

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 62.

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 63.

tersebut.

3. *Jazmul iradataini*, yaitu antara *ijab* dan *qobul* menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa. Dengan *ijab* dan *qobul* akan menunjukkan kehendak para pihak yang berakad.

Tata cara dalam melakukan *Ijab* dan *qobul* dapat dilakukan dengan 4 (empat) cara, yaitu:

- a. Lisan. Para pihak dapat mengungkapkan keinginan secara jelas.
- b. Tulisan. Adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis.
- c. Isyarat. Suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang yang normal, orang cacat pun asal memenuhi syarat dan rukunnya dapat melakukan perikatan.
- d. Perbuatan. Seiring dengan perkembangan maka perikatan dilakukan dengan perbuatan saja, tanpa harus dengan tertulis.

2.1.8. **Bentuk Akad**

Bentuk-bentuk akad berdasarkan kegiatan usaha yang sering dilakukan saat ini oleh bank dengan basis Syariah ada tiga bentuk, yaitu:⁴⁷

1. Pertukaran. Pertukaran adalah pengalihan sesuatu hak dengan hak yang lain. Masing-masing pihak berhak atas apa yang ditukarkan kepada pihak yang lainnya. Masing-masing pihak juga berkewajiban melaksanakan sesuatu kepada pihak yang lainnya, guna memenuhi akad itu sendiri.
2. Kerja sama. Para pihak berakad untuk melakukan sesuatu perbuatan secara bersama sebagaimana yang ditentukan dalam akad itu sendiri.
3. Pemberian kepercayaan. Pihak yang satu memberikan kewenangan atau hak terhadap sesuatu kepada pihak lain. Di mana pihak yang diberi wewenang bertindak atas dasar kuasa atau kepercayaan dari pihak yang memberikan kepercayaan tersebut.

⁴⁷ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hal. 95.

Bentuk-bentuk akad pertukaran berdasarkan kegiatan usaha yang sering dilakukan oleh bank Syariah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:⁴⁸

1. Pertukaran dengan barang yang sejenis. Maksudnya adalah para pihak berakad untuk menukarkan sesuatu dengan sesuatu hak yang sejenis. Akad pertukaran yang sejenis ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:
 - i. Pertukaran uang dengan uang (*sharf*); dalam akad ini termasuk pula dengan akad dalam pertukaran mata uang yang satu dengan yang lainnya. Misalkan uang dengan mata uang Dollar Amerika Serikat ditukar dengan uang mata uang Rupiah.
 - ii. Pertukaran barang dengan barang (*barter*). Akad ini memberikan kewenangan pihak yang satu untuk memberikan barang yang sama nilainya dengan barang yang ditukarkan. Misalkan 5 (lima) hewan kambing ditukarkan dengan 1 (satu) buah hewan sapi.
2. Pertukaran barang yang tidak sejenis. Maksudnya adalah akad dengan tujuan menukarkan sesuatu dengan sesuatu yang bernilai boleh hampir sama sesuai dengan kesepakatan para pihak. Akad pertukaran barang yang tidak sejenis ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:
 - i. Pertukaran uang dengan barang. Pertukaran ini dilandasi dengan akad, dan dalam akad itu diberi hak dan kewajiban untuk pertukaran uang dengan barang dengan nilai yang sudah disepakati oleh para pihak. Dalam hal ini misalnya akad jual beli (*buyu*), misalkan bank membeli tanah dan bangunan rumah toko untuk usaha dengan nilai mata uang Rupiah sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah). Bank memperoleh tanah dan bangunan rumah toko dan penjual memperoleh uang dengan nilai mata uang Rupiah sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah).
 - ii. Pertukaran barang dengan uang. Pertukaran ini dilandasi dengan akad, dan dalam akad itu diberi hak dan kewajiban untuk

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 95.

penukaran barang dengan barang dengan nilai yang sudah disepakati oleh para pihak. Barang dalam hal ini adalah dalam bentuk kenikmatan atau penggunaan atau jasa dari penggunaan barang tersebut, misalnya akad sewa (*ijarah*). Akad *ijarah* ini yang ditukarkan adalah kenikmatan dari penggunaan barang itu yang ditukarkan dengan uang sebagai imbalan dari *ijarah* itu sendiri. Bank menyewakan rumah kepada nasabah dan nasabah memberikan uang sewa kepada bank sesuai nilai uang yang disepakati saat akad *ijarah*.

Kerjasama dalam kegiatan usaha dikenal dengan istilah *syirkah*. *Syirkah* secara etimologi berarti percampuran, yaitu percampuran antara yang satu dengan yang lainnya, sehingga sulit dibedakan. Secara terminologi, pada dasarnya definisi yang dikemukakan oleh para ulama fiqh hanya berbeda redaksionalnya saja, sedangkan yang terkandung di dalamnya sama yaitu ikatan kerja sama antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.⁴⁹

Dasar hukum Kerjasama dalam kegiatan usaha dikenal dengan istilah *syirkah* di antaranya adalah sebagai berikut:⁵⁰

1. Al-Qur'an

Di antaranya yaitu Surat Sa'ad ayat (24), yang artinya adalah sebagai berikut:

“Daud berkata, sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mereka yang mengerjakan amal yang shaleh dan amat sedikitlah mereka ini. Dan Daud mengetahui, bahwa kami mengujinya, maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertobat.”

2. Hadits Rasul

⁴⁹ *Ibid.*, hal 115.

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 116.

Diantaranya dari HR Abu Dawud dan Hakim, yang artinya adalah sebagai berikut: Allah telah berfirman dalam Hasist Qudsi-nya: “*aku adalah yang ketiganya dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak berkhianat kepada yang lainnya.*”

Bentuk-bentuk kerjasama dalam kegiatan usaha atau *syirkah* secara umum terbagi menjadi 3 (tiga) bentuk kerjasama, yaitu:⁵¹

1. *Syirkah ibahah*, yaitu persekutuan hak semua orang untuk dibolehkan menikmati manfaat sesuatu yang belum ada di bawah kekuasaan orang lain. Dengan adanya persekutuan maka tiap pihak atau orang berhak mengambil manfaat atas sesuatu yang berada dalam kekuasaan pihak atau orang lain.
2. *Syirkah amlak* yaitu persekutuan dua orang atau lebih untuk memiliki sesuatu benda. Dalam hal ini *syirkah* bertujuan untuk memiliki sesuatu untuk dinikmati secara bersama.
3. *Syirkah akad*, yaitu persekutuan dua orang atau lebih yang timbul dengan adanya perjanjian. *Syirkah akad* ini timbul karena adanya sesuatu yang dilahirkan karena akad itu sendiri.

Ada pula yang membagi bentuk-bentuk akad kerjasama dalam kegiatan usaha atau akad *syirkah* terbagi menjadi 4 (empat) bentuk, yaitu:⁵²

1. *Syirkah amwal*, yaitu persekutuan antara dua orang atau lebih untuk memasukan bagian tertentu dari modal/harta. *Syirkah* ini biasanya pihak yang satu memiliki hak kebendaan untuk dijadikan sebagai modal guna melaksanakan akad itu sendiri, misalnya pihak yang satu memasukan uang sebagai modal dan pihak yang lain memasukan aset berupa tanah sebagai modal guna menjalankan *syirkah* itu sendiri. Contohnya Bank dengan nasabah, yang masing-masing memberikan modal untuk

⁵¹ *Ibid.*, hal. 118

⁵² *Ibid.*, hal. 118

menjalankan suatu usaha, di mana untung dan rugi diatur sesuai kesepakatan para pihak.

2. *Syirkah amal*, yaitu perjanjian persekutuan antara dua orang atau lebih untuk menerima pekerjaan dari pihak ketiga yang akan dikerjakan bersama dengan ketentuan upah dibagi di antara para anggotanya sesuai dengan kesepakatan mereka. Syirkah ini biasanya dalam bentuk kerjasama untuk melaksanakan Sesuatu yang menjadi satu kesatuan pekerjaan itu sendiri (*join operation*). Misalkan pemborong A menang tender, maka pemborong A dengan pemborong B bersama-sama untuk mengerjakan proyek yang dimenangkan oleh pemborong A tersebut.
3. *Syirkah wujuh*, yaitu persekutuan antara dua orang atau lebih dengan modal harta dari pihak luar untuk mengelola modal bersama-sama tersebut dengan membagi keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Pada syirkah ini pihak yang satu bermodalkan keahlian dan pihak yang lain memiliki hak kekayaan yang dijadikan modal guna menjalankan suatu pekerjaan atau usaha. Para pihak yang memiliki keahlian inilah membentuk *syirkah wujuh* guna menjalankan usaha atau pekerjaan. Misalkan Tuan A memberikan modal kepada Tuan B dan Tuan C, di mana Tuan B dan Tuan C menggunakan modal itu guna melaksanakan usaha bersama.
4. *Syirkah mudharabah*, yaitu perjanjian bagi hasil, berupa kemitraan terbatas antara tenaga dan harta, seseorang memberikan hartanya kepada pihak lain untuk berbisnis, dengan ketentuan bahwa keuntungan yang diperoleh akan dibagi masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan. Misalkan Bank memberikan modal kepada Tuan A, di mana modal itu digunakan untuk kegiatan usaha yang dijalankan Tuan A. Keuntungan dan kerugian yang diperoleh Tuan A akan dibagi sesuai dengan proposi dalam akad itu.

Bentuk-bentuk akad yang berkaitan dengan akad pemberian kepercayaan dalam kegiatan usaha, di antaranya berbentuk:⁵³

1. *Wadiah*, secara etimologi berarti menempatkan sesuatu yang ditempatkan bukan pada pemiliknya untuk dipelihara.
2. *Rahn* (barang jaminan), secara etimologi *ar-rahn* berarti tetap, kekal dan jaminan. Ulama Maliki mendefinisikan dengan harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.
3. *Wakalah* (Perwalian), secara etimologi, *wakalah* adalah pemeliharaan (*al-hifdh*); menurut para Fukaha, *wakalah* berarti pemberian kewenangan kepada pihak lain tentang apa yang harus dilakukannya dan ia (penerima kuasa) secara syar'i menjadi pengganti pemberi kuasa selama batas waktu yang ditentukan.
4. *Kafalah* (tanggungan). Menurut bahasa berarti jaminan, beban dan tanggungan. Menurut Mazhab Hanafi, berarti memasukkan tanggung jawab seseorang ke dalam tanggung jawab orang lain dalam satu tuntutan umum.

Akad secara garis besar berbeda satu dengan yang lainnya. Hal ini didasarkan pada asas, tujuan, ketentuan, sifat, dan hukum-hukum yang ada dalam akad-akad itu sendiri. Akad dapat diklasifikasikan dari berbagai segi, di antaranya yaitu:⁵⁴

- a. Keabsahannya menurut Syariah.
 1. Akad *sahih*, yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syaratnya. Akad ini adalah akad yang mengikat para pihak yang menjalankan akad.
 2. Akad yang tidak *shahih*, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun dan syarat-syaratnya, sehingga akibat hukum itu tidak berlaku. Akad ini adalah akad yang tidak mengikat.

⁵³ *Ibid.*, hal. 125

⁵⁴ *Ibid.*, hal. 146.

- b. Akad berdasarkan penamaannya.
1. Akad *musammah*, yaitu akad yang ditentukan nama-namanya oleh Syariah. Akad jual beli merupakan kategori akad musammah karena secara Syariah telah ditentukan namanya. Pemberian nama akad ini bertujuan agar para pihak yang melangsungkan akad tahu akan hak dan kewajiban, objek akad serta tujuan dari akad itu sendiri.
 2. Akad *ghair musammah*, yaitu akad yang penamaannya ditentukan oleh masyarakat. Akad ini diberikan nama berdasarkan kehendak masyarakat itu. Pemberian nama akad itu dengan tujuan sama yaitu agar para pihak yang melangsungkan akad tahu akan hak dan kewajiban, objek akad serta tujuan dari akad itu sendiri.
- c. Maksud dan tujuannya.
1. Akad *tabarru'* yaitu akad yang dimaksud untuk menolong dan murni semata-mata karena harap ridha Allah SWT. Akad ini misalnya akad hibah dari seseorang kepada orang lain dengan harap ridha Allah SWT.
 2. Akad *tijari*, yaitu akad yang dimaksud untuk mencari dan mendapatkan keuntungan. Misalnya akad jual beli. Di mana pihak yang satu mengharapkan keuntungan dari pihak yang lain dengan cara pihak yang satu menjual sesuatu kepada pihak yang lain dengan harga yang ditentukan oleh para pihak.

2.1.9. Bentuk-bentuk Akad Dalam Aplikasi Perbankan Syariah

Kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Bank yang berbasis Syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), sebagaimana termuat dalam Pasal 19 ayat (1) adalah sebagai berikut:⁵⁵

- a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;

⁵⁵ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Perbankan Syariah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), Pasal 19.

- j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah; melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
- l. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- m. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- n. melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad *wakalah*;
- o. memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- p. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan usaha lain yang dapat dilakukan oleh Bank yang berbasis Syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), sebagaimana termuat dalam Pasal 20 ayat (1) adalah sebagai berikut:⁵⁶

- a. melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
- b. melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah;
- c. melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;

⁵⁶ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Perbankan Syariah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), Pasal 20.

- d. bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pension berdasarkan Prinsip Syariah;
- e. melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
- f. menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
- g. menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang;
- h. menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka panjang berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar modal; dan
- i. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.

Kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Unit Usaha Syariah Bank Konvensional berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), sebagaimana termuat dalam Pasal 19 ayat (2) adalah sebagai berikut:⁵⁷

- a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

⁵⁷ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Perbankan Syariah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), Pasal 19.

- c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. membeli dan menjual surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan Prinsip syariah;
- l. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan prinsip Syariah;
- m. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- n. memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan

- o. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Unit Usaha Syariah Bank Konvensional berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), sebagaimana termuat dalam Pasal 20 ayat (2) adalah sebagai berikut:⁵⁸

- a. melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
- b. melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
- c. melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
- d. menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
- e. menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang; dan
- f. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.

Tesis ini membahas tentang produk akad Syariah, untuk Bank X dengan produk sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) huruf f untuk produk *Ijarah Munthahiyah Bit Tamlik* dan dalam Pasal 19 ayat (1) huruf i untuk produk Musyarakah dengan spesifikasi Musyarakah Mutanaqisah. Sedangkan produk akad Syariah, untuk Bank Y dengan produk sebagaimana tercantum dalam Pasal

⁵⁸ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Perbankan Syariah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), Pasal 20.

19 ayat (2) huruf f untuk produk *Ijarah Munthahiya Bit Tamlik* dan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf i untuk produk *Musyarakah* dengan spesifikasi *Musyarakah Mutanaqisah*.

2.2. *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT).*

2.2.1. *Ijarah*

2.2.1.1 **Pengertian *Ijarah***

Al-ijarah berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Menurut pengertian Syariah, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi akad *al-ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/ milkiyyah*) atas barang itu sendiri. *Ijarah* dalam pengertian hukum perdata disamakan dengan istilah perjanjian sewa.⁵⁹

Konsep dari Pengertian *al-ijarah (operasional lease)* berarti upah atau sewa. Ahli Hukum Islam *al-ijarah* memberi definisi yaitu menjual manfaat, kegunaan, jasa dengan bayaran yang ditetapkan. Misalkan bank menyewakan kepada nasabah atas deposit box yang ada pada kantor bank tersebut. Bank memperoleh uang dari hasil jasa sewa atas objek sewa dari nasabah. Di pihak lain, nasabah memperoleh manfaat dari deposit box tersebut.⁶⁰

2.2.1.2. **Dasar Hukum *Ijarah***

Adapun Dasar hukum *ijarah*, adalah sebagai berikut:⁶¹

1. Di antaranya dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah, ayat (233), yaitu:

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberi pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu

⁵⁹ H. R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hal. 38.

⁶⁰ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, cet. ke-4, (Jakarta, Kencana, 2007), hal. 89.

⁶¹ H. R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, hal. 38.

kepada Allah dan ketahui bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Ini dimaksudkan bahwa bukan air susu yang dibeli dari ibu yang menyusukan anak itu, namun jasa memberikan air susu itu kepada si anak yang dijadikan dasar manfaat atau kegunaan dari perbuatan menyusukan itu.

2. Hadits

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda: *“Berebakamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”* (Hadits Riwayat Bukhari dan Muslim). Dalam hal ini yang dihitung adalah manfaat dari bekam itu yang digunakan sebagai dasar pemberian upah.

3. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Peraturan ini mengatur tentang garis besar atas akad *ijarah*.

4. Peraturan Bank Indonesia nomor: 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank X. Isinya diantaranya adalah aturan tentang *ijarah*.

2.2.1.3. **Rukun Ijarah**

Rukun *ijarah* berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, adalah sebagai mana ternyata dalam Pasal 251 yaitu sebagai berikut:⁶²

- a. Pihak yang menyewa. Pihak yang akan mendapat manfaat atas benda yang disewakan.
- b. Pihak yang menyewakan. Pihak yang memiliki barang untuk disewakan.
- c. Benda yang di-*ijarah*-kan. Adalah benda yang dijadikan objek

⁶²Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

sewa.

- d. Akad. Pengertian akad di sini adalah adanya *ijab* dan *qobul* atas akad *ijarah* itu sendiri. Gunanya agar semakin jelas hak dan kewajiban para pihak dalam menjalankan akad *ijarah* tersebut.

Menurut menurut jumhur ulama rukun *ijarah* mempunyai 3 (tiga) rukun khusus dan 6 (enam) rukun umum. Adapun 3 (tiga) rukun khusus dalam *ijarah*, yaitu:⁶³

1. *Sighat* (ucapan), *ijab* (penawar) dan *qobul* (penerimaan). Ucapan penawaran dan penerimaan oleh para pihak yang melakukan akad *ijarah*.
2. Pihak yang berakad (berkontrak) yang terdiri dari pemberi dan penerima sewa. Ini sering disebut juga subyek hukum *ijarah*. Umumnya pribadi kodrati atau badan hukum.
3. Objek kontrak yang terdiri dari pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.

Adapun 6 (enam) rukun umum dalam *ijarah* yaitu:⁶⁴

1. *Sighat* (ucapan).
Sighat kontrak *ijarah* adalah pernyataan niat dari dua pihak yang berkontrak, baik secara verbal ataupun tulisan. Pernyataan tersebut berupa penawaran dari pemilik aset dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa.
2. Pelaksana *Ijarah*.
Hukum dalam *ijarah* adalah bahwa kontrak itu harus dilaksanakan. Bila tidak ada keterangan bagaimana kontrak itu dilaksanakan atau tidak tercantum kapan dimulainya maka *ijarah* akan dimulai pada saat berkontrak atau akan dilaksanakan mulai saat itu.
3. Syarat mengikat *ijarah*.
Sebagian besar ulama sepakat bahwa *ijarah* sama dengan jual beli.

⁶³ Muhammad Firdaus, Sofiniyah Ghufron, dkk., hal. 38.

⁶⁴ *Ibid.*

Keduanya tidak bisa dibuat terikat kepada sebuah peristiwa pada masa yang akan datang atau syarat tertentu.

4. Pihak yang berkontrak harus memenuhi syarat berikut:
 - a. *Baligh* dan berakal sehat.
Jumhur ulama sepakat bahwa *ijarah* tidak sah apabila dilaksanakan oleh orang-orang yang tidak berkompeten. Orang-orang yang dianggap kompeten adalah yang mempunyai kualifikasi dalam menggunakan uang.
 - b. Masing-masing pihak sepenuhnya rela atas kontrak tersebut.
 - c. Masing-masing pihak mempunyai wewenang untuk melakukan kontrak. Menurut Mazhab Habali dan Maliki, kewenangan bertindak adalah syarat sah bagi terlaksananya sebuah kontrak.
5. Objek.
Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan aset serta sewa atas manfaat itu.
6. Manfaat.
Kontrak harus terdiri dari penggunaan atau manfaat dari sebuah aset tertentu. Misalnya, seseorang berkata kepada yang lain, “Saya sewakan kepada anda rumah ini.” Atau penggunaan sebuah aset yang spesifikasinya diterima berdasarkan penjelasan pemberi sewa.

2.2.2. *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*

2.2.2.1. **Pengertian *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)***

Pengertian *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Nomor:94 dan Tambahan nomor 4867), dalam Penjelasan Pasal 19 huruf f, akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* adalah Akad Penyediaan Dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
2. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 02 Tahun 2008

tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, berdasarkan Pasal 279, yaitu: “dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, suatu benda antara *mu’jir*/pihak yang menyewakan dengan *musta’jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma’jur*/objek *ijarah* oleh *musta’jir*/pihak penyewa.”⁶⁵

3. Peraturan Bank Indonesia nomor: 9/19/PBI/2007 tentang *Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, dalam Penjelasan Pasal 3 adalah sebagai berikut:

*“Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.”*⁶⁶

4. Menurut S. Sundari Arie M, *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, adalah sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan.⁶⁷
5. Burhanuddin Susanto, *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, adalah *ijarah* dengan janji (*wa’ad*) yang mengikat pihak yang menyewakan untuk mengalihkan kepemilikan kepada penyewa.⁶⁸

2.2.2.2. Dasar hukum *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*

Adapun dasar hukum *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* sama halnya dengan dasar hukum *ijarah*, dasar hukum tersebut adalah sebagai berikut:⁶⁹

1. Di antaranya dalam Al-Qur’an Surat Al-Baqarah, ayat (233), yaitu:

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberi

⁶⁵ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Penjelasan Pasal 3.

⁶⁶ Peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007, tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Penjelasan Pasal 3.

⁶⁷ H. R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, hal. 49.

⁶⁸ *Ibid.*, hal. 48

⁶⁹ H. R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, hal. 38.

pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahui bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Ini dimaksudkan bahwa bukan air susu yang dibeli dari ibu yang menyusukan anak itu, namun jasa memberikan air susu itu kepada si anak yang dijadikan dasar manfaat atau kegunaan dari perbuatan menyusukan itu.

2. Hadits

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda: *“Berebakamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”* (Hadits Riwayat Bukhari dan Muslim). Dalam hal ini yang dihitung adalah manfaat dari bekam itu yang digunakan sebagai dasar pemberian upah.

3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) dan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

4. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Peraturan ini mengatur tentang garis besar atas akad *ijarah*.

2.2.2.3. **Rukun *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT)**

Berdasarkan pasal 278 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, bahwa rukun dan syarat *ijarah* dalam Pasal 251 dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Atas dasar tersebut maka rukun ***Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT)** adalah sebagaimana ternyata dalam Pasal 251

yaitu sebagai berikut:⁷⁰

1. Pihak yang menyewa. Pihak yang akan mendapat manfaat atas benda yang disewakan.
2. Pihak yang menyewakan. Pihak yang memiliki barang untuk disewakan.
3. Benda yang di-*ijarah*-kan. Adalah benda yang dijadikan objek sewa.
4. Akad. Pengertian akad di sini adalah adanya *ijab* dan *qobul* atas akad *ijarah* itu sendiri. Gunanya agar semakin jelas hak dan kewajiban para pihak dalam menjalankan akad *ijarah* tersebut.

Ketentuan lain dalam Pasal 280 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, menyebutkan bahwa akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) berakhir. Dengan demikian, kepemilikan berubah setelah masa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) berakhir.

2.3. ***Musyarakah Mutanaqisah***

2.3.1 ***Musyarakah***

2.3.1.1 **Pengertian *Musyarakah***

Produk pembiayaan Syariah yang didasarkan prinsip bagi hasil di antaranya adalah *musyarakah* dan *mudharabah*.⁷¹

Pengertian *Musyarakah* berdasarkan Peraturan Bank Indonesia nomor: 9/19/PBI/2007 tentang *Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, dalam Penjelasan Pasal 3 adalah sebagai berikut:⁷²

“*Musyarakah* adalah transaksi penanaman dana dari dua atau

⁷⁰Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

⁷¹ *Ibid.*, hal. 49.

⁷² Peraturan Bank Indonesia nomor: 9/19/PBI/2007, tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, dalam Penjelasan Pasal 3.

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.”

Sedangkan menurut istilah, *musyarakah* adalah keikutsertaan dua orang atau lebih dalam suatu usaha tertentu dengan sejumlah modal yang ditetapkan berdasarkan perjanjian untuk bersama-sama menjalankan suatu usaha dan pembagian keuntungan atau kerugian dalam bagian yang ditentukan.⁷³

Musyarakah adalah suatu perkongsian antara dua pihak atau lebih dalam suatu proyek di mana masing-masing pihak berhak atas segala keuntungan dan bertanggung jawab akan segala kerugian yang terjadi sesuai dengan penyertaannya masing-masing. Secara garis besar *musyarakah* dapat dibagi menjadi:⁷⁴

- a. *Syarikah amlak*, berarti eksistensi suatu perkongsian tidak perlu kepada suatu kontrak membentuknya tetapi terjadi dengan sendirinya.
- b. *Syarikah uqud*, berarti perkongsian yang terbentuk karena suatu kontrak.

2.3.1.2 Dasar Hukum *Musyarakah*

Adapun dasar hukum *musyarakah*, adalah sebagai berikut:

1. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah, ayat (282), yang artinya:
“ ... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian berbuat zalim kepada sebagian lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shalih...”
2. Hadits
“Dari Abu Hurairah, Rasulullah bersabda: “sesungguhnya Allah Azza Wa Jalla berfirman: “Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyariah selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya”, “ (HR Abu Dawu, nomor 2936,

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*, hal. 51.

dalam kitab Al-Bay' dan Hakim)"⁷⁵

Musyarakah mempunyai syarat umum, adapun syarat-syarat itu adalah sebagai berikut:⁷⁶

1. Perserikatan itu merupakan transaksi yang boleh diwakilkan. Artinya salah satu pihak dapat berwakil dari pihak yang lain atas izin hukum.
2. Persentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika dilangsungkan akad.
3. Keuntungan itu diambil dari hasil laba perserikatan dan bukan dari harta lain.

2.3.2 *Musyarakah Mutanaqisah*

2.3.2.1. **Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah***

Musyarakah mutanaqisah merupakan kombinasi antara *musyarakah* dan *ijarah* atau perkongsian dengan sewa. Sistem ini dapat diterapkan dalam pemberian kredit untuk pembelian rumah. Dengan demikian baik rukun dan syarat serta dasar hukum *ijarah* dan *musyarakah* dapat diterapkan dalam akad *musyarakah mutanaqisah*. Namun ada hal-hal yang diperhatikan bahwa *ijarah* adalah sewa sedangkan *musyarakah* adalah perkongsian modal. Dalam praktiknya, akad *musyarakah* selalu berkaitan erat dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, di mana perkongsian modal itu digunakan untuk pembelian rumah dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* digunakan sebagai alat peningkatan kepemilikan nasabah terhadap bank.⁷⁷

2.3.2.2. **Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqisah***

Dasar hukum *musyarakah mutanaqisah* sama dengan *musyarakah*, yaitu:

⁷⁵ Muhammad Firdaus, Sofiniyah Ghufron, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, hal. 44

⁷⁶ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2007, hal. 117.

⁷⁷ Muhammad Firdaus, Sofiniyah Ghufron, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, hal. 49.

1. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah, ayat (282), yang artinya:
 “ ... Dan sesungguhnya kebanyakan dAaari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian berbuat zalim kepada sebagian lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal salih...”
2. Hadits
 “Dari Abu Hurairah, Rasulullah bersabda: “sesungguhnya Allah Azza Wa Jalla berfirman: “Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikah selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya”, “ (HR Abu Dawu, nomor 2936, dalam kitab Al-Bayu dan Hakim)”⁷⁸

2.4. Jaminan Hak Tanggungan

2.4.1 Pengertian Jaminan

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), Hukum Jaminan Kebendaan diletakkan dalam Buku II tentang Benda. Jaminan Kebendaan diletakkan di Buku II karena merupakan hak kebendaan, sedangkan Jaminan Perorangan diletakkan di Buku III tentang Perikatan. Dengan demikian jaminan Hak Tanggungan dikategorikan masuk sebagai jaminan kebendaan.⁷⁹

Jaminan Perorangan dimasukkan ke dalam Buku III karena menurut pembuat Undang-Undang terhadap Jaminan Perorangan merupakan suatu perjanjian. Hukum Jaminan Perorangan diatur dalam Buku III Bab XVII tentang Penanggungan.

Hukum Jaminan Kebendaan secara umum maupun khusus diatur dalam Buku II Bab XXI tentang Piutang-piutang yang Diistimewakan, Bab XX tentang Gadai, dan Bab XXI tentang Hipotik,⁸⁰ serta Staatsblad 1908-542 yang diubah dengan Staatsblad 1937-190 mengenai Creditverband. Hukum jaminan kebendaan sudah diatur sedemikain ruapa agar masuk dalam kategori hak kebendaan dan bukan hak perorangan.

⁷⁸ *Ibid.*, hal. 44

⁷⁹ Subekti, dan Kitan, R. Tjitrosudibio, *Undang-Undang Hukum Perdata*, Buku II dan Buku III.

⁸⁰ *Ibid.*

Hak jaminan adalah hak yang bertujuan untuk menjamin pelunasan utang debitor agar terbayar lunas. Hak jaminan bersifat aksesoris artinya bahwa hak jaminan terkait dengan perikatan pokoknya. Ini berarti jika perikatan pokoknya hapus maka hapus pula jaminannya, seperti utangnya lunas maka hapus pula jaminannya. Misalkan perjanjian kredit pemilikan rumah dengan jaminan Hak Tanggungan misalnya. Apabila kredit pemilikan rumahnya lunas maka jaminan Hak Tanggungannya hapus. Namun tidak secara otomatis hapus karena harus dilanjutkan lagi dengan me-roya Hak Tanggungan itu pada instansi terkait.⁸¹

Setelah berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah* (“Undang Undang Hak Tanggungan”), maka Staatsblad 1908-542 yang diubah dengan Staatsblad 1937-190 mengenai Creditverband dinyatakan tidak berlaku lagi. Sedangkan Buku II Bab XXI tentang Hipotik juga dinyatakan tidak berlaku, namun hanya yang menyangkut pembebanan Hipotik atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.⁸²

2.4.2. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 butir 1 Undang Undang Hak Tanggungan, memberikan definisi Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Kedudukan diutamakan dari kreditor lain dalam pengertian memiliki hak diutamakan.⁸³

Berdasarkan Penjelasan umum angka 3 Undang Undang Hak Tanggungan, ciri-ciri Hak Tanggungan, adalah sebagai berikut:

⁸¹ Kartono, *Hak-hak Jaminan Kredit*, (Jakarta: PT Pradya Paramita, 1977), hal. 5.

⁸² Indonesia, Undang Undang Negara Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, LN Nomor 42, TBN Nomor 3632.

⁸³ Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 1 butir 1.

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya. Maksudnya pemegang Hak Tanggungan dapat dilunasi utangnya lebih dahulu di antara kreditor lain. Bagi kreditor yang memiliki peringkat lebih tinggi maka mendapat pelunasan lebih utama dari pada kreditor lainnya yang memiliki peringkat lebih rendah sesuai urutan peringkat Hak Tanggungan itu.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Hak Tanggungan mudah dalam pelaksanaan eksekusinya. Jika debitor wan prestasi maka pemegang Hak Tanggungan dapat mengeksekusi pada pengadilan.

2.4.3 **Objek Hak Tanggungan**

Ada perbedaan objek Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”) dengan Undang Undang Hak Tanggungan. Jika menurut UUPA, objek Hak Tanggungan yaitu pada UUPA, objek Hak Tanggungan yaitu Hak Milik (“HM”), Hak Guna Bangunan (“HGB”), dan Hak Guna Usaha (“HGU”); sedangkan menurut Undang Undang Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan yaitu HM, HGB, HGU, dan hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan juga berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang berkaitan erat dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah (penjelasan Pasal 4 ayat (4) Undang Undang Hak Tanggungan).

Ada beberapa hak atas tanah yang bukan objek Hak Tanggungan, antara lain yaitu:⁸⁴

1. Hak Milik yang sudah diwakafkan atau yang digunakan untuk keperluan

⁸⁴ Penjelasan Umum alenia 5 Undang Undang Hak Tanggungan

suci lainnya. Meskipun tanah tersebut adalah Hak Milik yang merupakan tanah terdaftar karena sudah diwakafkan atau digunakan untuk keperluan suci lainnya maka tidak dapat dipindah-tangankan sehingga tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.

2. Hak pakai atas nama pemerintah, badan keagamaan dan sosial, atau atas nama perwakilan negara asing juga merupakan bukan objek Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 5 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dapat dibebani Hak Tanggungan lebih dari satu utang tertentu. Jika dibebankan lebih dari satu Hak Tanggungan maka terdapat peringkat dari pemegang Hak Tanggungan. Peringkat Hak Tanggungan akan menentukan siapa yang lebih dahulu dilunasi utangnya.

2.4.4. **Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan**

Pemberi dan pemegang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan pasal 9 Undang Undang Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 8 Undang Undang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berwenang melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 9 Undang Undang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum sebagai pihak yang berpiutang atau kreditor. Jadi orang perorangan pun dapat sebagai pemegang Hak Tanggungan asalkan dia adalah kreditor yang diberi Hak Tanggungan oleh debitor.

Pada transaksi pinjaman uang atau kredit, umumnya bank adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan dan Debitor atau penjamin selaku pemberi Hak Tanggungan. Transaksi pinjam-meminjam uang akan menghasilkan utang-piutang di antara para pihak. Dengan adanya utang yang ditanggung maka Hak Tanggungan dapat diberikan oleh penjamin atau pihak yang berutang kepada pemilik piutang.

2.4.5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Dalam Alenia ketujuh Penjelasan Umum Undang Undang Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok sebagai dasar dari pemberian Hak Tanggungan.
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Hak Tanggungan lahir karena adanya pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor Pendaftaran.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang. Pemberian itu dilakukan setelah adanya utang tertentu.

Dalam Pasal 11 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, di mana pada Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan nama, identitas, domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian singkat mengenai objek Hak Tanggungan. Janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan berisi memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan adalah batal demi hukum (Pasal 12 Undang Undang Hak Tanggungan).

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan dokumen. Kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, sesuai dengan peraturan yang berlaku (Pasal 14 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan).

Sertipikat Hak Tanggungan berisi irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.” Sertipikat Hak Tanggungan ini berkekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan

pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai Gross Akta Hipotik (Pasal 14 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan). Irah-irah itulah yang memberikan hak kepada debitor untuk menjalankan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan guna pelunasan utang debitor.

Apabila diperjanjikan lain, Sertipikat tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tersebut dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah itu (Pasal 14 ayat (4) Undang Undang Hak Tanggungan). Sertipikat tanah yang telah dibubuhi Hak Tanggungan dapat saja dipegang oleh pemiliknya. Namun dalam praktik sertipikat tanah itu dipegang oleh kreditor.

Setelah Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan maka Sertipikat Hak Tanggungan itu diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (5) Undang Undang Hak Tanggungan). Hanya Sertipikat Hak Tanggungan sajalah yang dipegang oleh kreditor. Sertipikat Hak Tanggungan itu digunakan untuk melakukan roya atau eksekusi atas objek Hak Tanggungan.

2.4.6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Akan tetapi, jika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum Undang Undang Hak Tanggungan dan Penjelasan Pasal 15 Undang Undang Hak Tanggungan.

SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, SKMHT itu harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa selain melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan. Kuasa yang diberikan dalam SKMHT adalah kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja, bukan termasuk kuasa untuk menjual apabila debitor cidera janji.
2. Tidak memuat kuasa dengan hak substitusi, artinya kuasanya tidak dapat diberikan kepada pihak lain. Dalam SKMHT tidak dibenarkan memberikan kuasa kembali kepada pihak lain sehubungan dengan kuasa

tersebut.

3. Mencantumkan objek Hak Tanggungan dan utang yang dijaminan atas Hak Tanggungan tersebut. Menguraikan objek Hak Tanggungan dalam SKMHT adalah hal yang wajib dilakukan. Utang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan merupakan pokok dari pemberian Hak Tanggungan.

2.4.7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 Undang Undang Hak Tanggungan, hapusnya Hak Tanggungan yaitu:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan. Utangnya hapus secara otomatis hapus pula Hak Tanggungan, namun dalam praktiknya harus ada surat roya dari kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan. Dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan adalah hapusnya Hak Tanggungan. Sama halnya dengan lunasnya utang yang dijamin, harus ada surat roya untuk melepaskan jaminan Hak Tanggungan itu.
2. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penghapusan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Selain pemegang Hak Tanggungan maka Ketua Pengadilan Negeri juga berwenang untuk menghapuskan Hak Tanggungan. Penghapusan Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri umumnya dilakukan apabila objek Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu, misalnya dalam kondisi disengketakan oleh para pihak atas objek Hak Tanggungan tersebut.

Setelah Hak Tanggungan hapus maka Kantor Pertanahan akan mencoret catatan pembebanan Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertipikat tanah tersebut. Pencoretan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi tertibnya administrasi. Surat roya atas Hak Tanggungan dapat diberikan kepada penjamin atau pemenang lelang dalam suatu lelang objek Hak Tanggungan.

Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan dengan cara mengajukan permohonan oleh pihak yang berkepentingan. Permohonan pencoretan Hak

Tanggungan diajukan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena utang yang dijamin telah lunas. Hak Tanggungan itu hapus karena kreditor melepaskannya (Pasal 22 ayat (4) Undang Undang Hak Tanggungan). Jika kreditor tidak bisa memberikan catatan bahwa Hak Tanggungan itu hapus maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri di daerah hukum di mana Hak Tanggungan itu terdaftar (Pasal 22 ayat (5) Undang Undang Hak Tanggungan).

Dengan hapusnya Hak Tanggungan maka Sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Tanggungan itu ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan (Pasal 22 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan). Penarikan Sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Tanggungan itu guna memberikan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya permohonan pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 ayat (8) Undang Undang Hak Tanggungan). Pencoretan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dilakukan setelah berkas dinyatakan lengkap. Pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan hanya untuk sebagian objek Hak Tanggungan. Pencoretan atas sebagian objek Hak Tanggungan sering pula dinamakan roya parsial atau roya sebagian atas objek Hak Tanggungan.

2.4.8. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa jika debitor cidera janji maka kreditor dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan. Sumber cidera janji adalah sebagai akibat bahwa debitor wan prestasi atau tidak dilaksanakannya suatu prestasi. Cidera janji diantaranya dapat berupa tidak dibayarnya pokok pinjaman, bunga pinjaman atau biaya lain yang harus dibayar oleh Debitor. Namun dengan berkembangnya produk Syariah dapat berarti tidak terbayarnya pengembalian porsi modal milik Bank pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* atau tidak dibayarnya sewa atau *Ijarah* pada Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT).

Pada dasarnya eksekusi Hak Tanggungan dilakukan pada pelelangan

umum. Dengan cara ini diharapkan akan memperoleh harga tertinggi guna pelunasan utang yang ditanggung oleh Hak Tanggungan. Akan tetapi, penjualan objek Hak Tanggungan itu dapat pula dilakukan dengan penjualan secara di bawah tangan. Hal ini dilakukan, apabila dengan cara penjualan di bawah tangan akan memperoleh harga tertinggi yang nantinya akan digunakan untuk pelunasan utang Debitor. Dengan cara penjualan di bawah tangan akan menguntungkan para pihak. Penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar harian yang beredar di daerah yang bersangkutan atau setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan).

Berdasarkan Pasal 20 ayat (5) Undang Undang Hak Tanggungan, sampai dengan pada saat pengumuman lelang dikeluarkan maka penjualan lelang dapat dihindarkan. Hal ini dapat dilakukan dengan cara melunasi utang debitor dan biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan oleh kreditor. Pasal ini sangat melindungi kepentingan pemberi jaminan atau debitor. Namun, jarang dilakukan karena prosedur yang memakan biaya besar atas pembatalan lelang, karena sebelum lelang, objek Hak Tanggungan akan dibebani sita eksekusi.

Berdasarkan Pasal 21 Undang Undang Hak Tanggungan, jika pemberi Hak Tanggungan menjadi pailit, maka pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya berdasarkan Undang Undang Hak Tanggungan ini. Pemberi Hak Tanggungan menjadi pailit tidak berpengaruh pada hak kreditor untuk menjalankan haknya. Kreditor tetap dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan. Sisa penjualan atas eksekusi Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada kurator dari pemberi Hak Tanggungan yang pailit itu.

- 3.1 **Perbandingan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank X dan Bank Y**
- 3.1.1. **Persamaan dan Perbedaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) pada Bank X dan Bank Y**
- 3.1.1.1 **Persamaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) pada Bank**

X dan Bank Y

Adapun persamaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* pada Bank X dan Bank Y adalah sebagai berikut:

1. Subyek Hukum. Dalam *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, Bank X dan Bank Y, Tbk adalah sebagai pemberi sewa. Sedangkan Nasabah adalah sebagai penyewa. hal ini terlihat dari ketentuan Pasal ... pada isi akad Bank X dan Bank Y, sebagai berikut:

PASAL ... Bank X

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan :

BANK adalah pemberi sewa berupa pemberian manfaat atas penggunaan Barang yang disewakan kepada NASABAH.

NASABAH adalah pihak penyewa yang menerima manfaat atas penggunaan Barang yang disewakan oleh BANK.

PASAL ... Bank Y

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan :

BANK adalah pemberi sewa atas objek sewa yang dikuasai oleh NASABAH.

NASABAH adalah pihak penyewa atas objek sewa yang dikuasai oleh BANK.

2. Objek. Dalam *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, baik pada Bank X dan Bank Y, objeknya adalah kenikmatan sewa dari rumah yang dibeli nasabah. Hal ini terlihat dari ketentuan Pasal ... pada isi akad Bank X dan Bank Y, sebagai berikut:

PASAL ... Bank X

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan :

Obyek Sewa adalah manfaat atas penggunaan Barang yang dipersewakan.

PASAL ... Bank Y

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan :

Obyek Sewa adalah manfaat atas penggunaan Barang yang dipersewakan.

3. Tujuan. Dalam *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, tujuannya adalah nasabah menikmati sewa dari rumah yang dibeli secara bersama

UNIVERSITAS INDONESIA

antara nasabah dengan Bank, di mana Bank X dan Bank Y, mendapatkan uang sewa sesuai dengan harga sewa yang harus dibayar oleh nasabah kepada Bank. Hal ini terlihat dari ketentuan sebagai berikut:

PASAL ... Bank X

BANK dengan ini sepakat untuk menyewakan Barang kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewa dari BANK berupa tanah dan bangunan.

PASAL ... Bank Y

BANK dengan ini sepakat untuk menyewakan Barang kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewa dari BANK.

4. Hak dan Kewajiban. Nasabah diwajibkan mengasuransikan objek yang disewa dengan biaya sendiri, meski objek merupakan hasil dari pembiayaan bersama antara Bank dan nasabah. Nasabah berhak menikmati atas rumah yang disewa meskipun kepemilikan secara bersama antara Bank dan Nasabah. Bank berhak atas harga sewa dari rumah yang menjadi objek sewa. Sebagaimana termuat dalam Pasal ... tentang Asuransi pada Bank X dan Pasal ... tentang Asuransi pada Bank Y.

PASAL ... Bank X

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

PASAL ... Bank Y

Selama kewajiban NASABAH sebagaimana dimaksud dalam Akad belum dipenuhi, maka NASABAH wajib mengasuransikan dengan Asuransi Jiwa atas diri NASABAH dan Asurasi Kebakaran atas Agunan dengan beban NASABAH....

5. Wan prestasi. Wan prestasi dalam baik pada Bank X dan Bank Y, disebabkan karena nasabah tidak membayar harga *ijarah*. Sebagaimana termuat dalam Pasal ... pada Bank X dan dalam Pasal ... Bank Y.

PASAL ... Bank X

“...BANK berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH...atas seluruh atau sebahagian jumlah utang

UNIVERSITAS INDONESIA

NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad,... 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...;

PASAL ... BANK Y

“...BANK berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH...atas seluruh atau sebahagian jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad,... apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

2. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran / pelunasan Harga Sewa tepat pada waktu yang diperjanjikan...;

3.1.1.2 Perbedaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) pada Bank X dan Bank Y

Adapun perbedaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) pada Bank X dan Bank Y adalah sebagai berikut:

1. Harga *Ijarah*. Harga *ijarah* pada Bank X berubah secara berkala, sedangkan pada Bank Y, *harga ijarah* akan tetap selama sekian bulan dan baru kemudian berubah sesuai dengan yang ditentukan oleh Bank. Hal ini dapat dilihat dari Pasal ... Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) pada Bank X dan Pasal ... Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) pada Bank Y.

PASAL ... Bank X

Harga sewa disepakati sebesar Rp..... (terbilang) /bulan dengan ketentuan BANK memiliki hak penuh untuk menentukan kenaikan Harga Sewa secara berkala

PASAL ... Bank Y

Harga sewa disepakati sebesar Rp..... (terbilang) /bulan untuk masa selama ... bulan pertama dan bulan ke ... akan mengikuti Harga Sewa baru...

2. Jenis subyek akad. Pada Bank X dapat berbentuk Badan Hukum sedangkan pada Bank Y hanya pribadi kodrati.

PASAL ... Bank X

UNIVERSITAS INDONESIA

NASABAH berjanji..., kecuali telah mendapatkan persetujuan dari BANK, NASABAH tidak melakukan: Dalam hal NASABAH berbentuk badan hukum, menjual....

PASAL ... Bank Y

NASABAH adalah pihak penyewa yang menerima manfaat atas penggunaan Barang yang disewakan...,

Berdasarkan uraian di atas maka Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* pada Bank X dan Bank Y memiliki persamaan. Persamaan tersebut berupa posisi subyek yang berakad, objek akad, tujuan, wan prestasi dan hak serta kewajiban subyek yang berakad. Posisi subyek akad yaitu Bank X dan Bank Y memiliki sebagai pihak pemberi sewa dan Nasabah sebagai penerima sewa. Objek akad yaitu barang yang dijadikan jaminan. Tujuan akad yaitu menikmati sewa.

Berdasarkan uraian di atas maka terdapat perbedaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* pada Bank X dan Bank Y. Perbedaan itu diantaranya adalah jenis subyek akad dan nilai *ijarah*. Jenis subyek akad pada BANK X dapat berbadan hukum, sedangkan BANK Y hanya dimungkinkan pribadi kodrati. Nilai *Ijarah* pada BANK X berubah secara berkala, sedangkan BANK Y nilai *ijarah* tetap selama sekian bulan dan setelah itu sesuai yang ditentukan.

3.1.2. Persamaan dan Perbedaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank X dan Bank Y

3.1.2.1. Persamaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank X dan Bank Y

Adapun persamaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank X dan Bank Y adalah sebagai berikut:

1. Pada isi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank X terdapat komparasi sebagai berikut:

“Bank dan Nasabah bermaksud mengikatkan diri dan sama lain untuk membeli rumah secara bersama-sama/bermitra sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Nasabah kepada Bank”

sedangkan pada Bank Y terdapat ketentuan:

”Bahwa para pihak secara bersama-sama bersepakat untuk membiayai pembelian barang modal berupa tanah dan bangunan, di mana besar porsi pembelian masing-masing sudah ditentukan di awal sesuai dengan kesepakatan para pihak.”

Baik Bank X dan Bank Y sama-sama menerapkan tujuan dari **Akad Musyarakah Mutanaqisah**.

2. Baik di Bank X dan Bank Y, akad ini dijadikan sebagai perjanjian pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan.
3. Akad ini dijadikan sebagai dasar bagi Bank untuk membuat *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Di mana Bank selaku pemilik dari sebagian rumah yang dibeli dan nasabah selaku penyewa. Dalam hal ini, Bank sebagai pemilik porsi sesuai yang ditentukan memberikan sewa kepada Nasabah dalam *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT).
4. Lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan, meskipun secara Syariah, bank selaku pemilik menjaminkan atas kepemilikannya sebagian guna menjamin tertibnya pembayaran porsi kepemilikan Bank.
5. Objek **Akad Musyarakah Mutanaqisah**. Baik pada Bank X dan Bank Y adalah berupa tanah dan bangunan. Objek tersebut dapat dilihat dari isi **Akad Musyarakah Mutanaqisah**, pada Bank X yang berbunyi:

Pasal ... Bank X

”Para Pihak sepakat melakukan kerja sama atau bermitra secara bersama-sama membeli barang berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan..”

Pasal ... Bank Y

”Bank dan Nasabah dengan ini sepakat melakukan kerjasama atau bermitra untuk secara bersama-sama membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak ...”

6. Pembayaran porsi kepemilikan. Baik pada Bank X dan Bank Y ada pembayaran kembali atas porsi kepemilikan modal. Hal ini terlihat dari isi akad yang berbunyi:

Pasal ... Bank X

”Nasabah dengan ini menyatakan berjanji akan mengambil alih kepemilikan Bank... sehingga tanah dan bangunan rumah itu sepenuhnya menjadi milik nasabah....”

Pasal ... Bank Y

”Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membeli seluruh porsi kepemilikan Bank secara bertahap...”

3.1.2.2. Perbedaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank X dan Bank Y

Adapun perbedaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank X dan Bank Y adalah sebagai berikut:

1. Pengembalian porsi kepemilikan nasabah kepada Bank X adalah tetap sedangkan di Bank Y tidak tetap karena ada pinalti yang sesuai dengan ketentuan Bank.
2. Pada Bank X dimungkinkan subyek hukum berupa badan hukum, sedangkan di Bank Y belum dimungkinkan karena segmen pasarnya masuk dalam konsumen.
3. Subyek hukum perorangan pada Bank X umumnya muslim sedangkan pada Bank Y belum tentu muslim karena tidak membedakan antara muslim dengan non muslim.
4. Segmen produk ini pada Bank X tidak membedakan antar konsumen dan komersil, sedangkan pada Bank Y bersegmen konsumen.
5. Nilai Hak Tanggungan pada Bank X adalah sama dengan jumlah proporsi penyertaan modal untuk pembelian rumah, sedangkan pada Bank Y, nilai Hak Tanggungan lebih besar dari proporsi penyertaan modal tersebut.

Berdasarkan uraian di atas maka perbandingan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank X dan Bank Y memiliki persamaan dan perbedaan. Persamaan tersebut dapat terlihat dari para pihak yang berakad, objek akad dan tujuan akad tersebut. Subyek akad yaitu Bank X dan Bank Y memiliki sebagai pihak pemberi modal pada *Musyarakah Mutanaqisah*. Objek akad yaitu barang yang dijadikan jaminan berupa sebagian milik Bank dan sebagian lagi milik Nasabah. Tujuan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yaitu perkongsian untuk

membeli rumah dengan imbalan Nasabah akan mengembalikan porsi kepemilikan Bank.

Berdasarkan uraian di atas, Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank X dan Bank Y memiliki perbedaan. Perbedaan itu diantaranya adalah terlihat dari porsi pengembalian kepemilikan Bank, dan nilai pertanggungan. Porsi pengembalian kepemilikan pada Bank X bersifat tetap sedangkan pada Bank Y berubah sesuai dengan ketentuan Bank. Nilai pertanggungan pada Bank X adalah sama dengan nilai porsi kepemilikan Bank sedangkan pada Bank Y nilai pertanggungan lebih besar dari pada porsi kepemilikan Bank.

3.2. Penerapan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* Dan *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam praktiknya, penerapan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, pada Bank X dan Bank Y dalam rangka pembiayaan pembelian rumah yaitu jika dilihat dari tujuan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*, maka dimaksudkan bahwa nasabah menyewa rumah yang dibeli dengan harapan pada akhir masa sewa, nasabah sudah memiliki rumah tersebut. Di sisi lain, Bank sebagai pihak yang menyewakan kepada nasabah akan menerima harga sewa sesuai dengan yang disepakati. Hal tersebut terurai dalam bunyi komparasi sebagai berikut:

Komparasi Bank X

“...**“Para Pihak”**, ...” terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa NASABAH bermaksud untuk menyewa dan mengambil manfaat atas tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli....”

Komparasi Bank Y

“...**“Para Pihak”**, ...” terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa NASABAH bermaksud untuk menyewa dan mengambil manfaat atas tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen

Penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* tersebut dapat terlihat dalam klausul *Musyarakah Mutanaqisah* dalam komparasi dan juga dalam Pasal ... Bank X tersebut, yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam komparasi Bank X

”... BANK dan NASABAH, yang selanjutnya disebut “Para Pihak” terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Para Pihak secara bersama-sama bersepakat untuk membiayai pembelian barang modal berupa tanah dan bangunan rumah/toko/ruko/rukan/rumah susun atau apartemen dimana besar porsi pembelian masing-masing sudah ditentukan di awal sesuai dengan kesepakatan antara Para Pihak;

PASAL ... Bank Y

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membeli seluruh jumlah Porsi Kepemilikan BANK secara bertahap....

Berdasarkan ketentuan isi akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pasal tersebut pada Bank X dan Bank Y telah diketahui bahwa bank setelah menerima pembayaran porsi kepemilikannya maka Nasabah berhak atas objek yang dikongsikannya itu. Pada Bank X, kongsi berakhir setelah Bank menerima penuh pembayaran porsi kepemilikannya. Begitu pula pada Bank Y, Nasabah berhak atas objek yang dikongsikannya itu, jika Nasabah telah membayar penuh apa yang menjadi porsi kepemilikan Bank.

Berdasarkan uraian di atas maka penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank X dan Bank Y, telah berubah dari inti Akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Sehingga telah terjadi pergeseran makna dari Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, yang seharusnya kongsi modal untuk suatu usaha, dan kini beralih menjadi pengembalian porsi pemilikan baik pada Bank X maupun pada Bank Y.

Dalam praktiknya, penerapan *Musyarakah Mutanaqisah*, pada Bank X dan Bank Y memberikan posisi bank selaku kreditor dan nasabah selaku debitor. Bank selaku kreditor.

PASAL ... Bank X

“..., maka Para Pihak mempunyai kewajiban:

UNIVERSITAS INDONESIA

“5. NASABAH dengan ini menyatakan berjanji akan mengambil alih porsi kepemilikan BANK atas tanah dan bangunan”

PASAL ... Bank Y

“...maka Para Pihak mempunyai kewajiban:

A. NASABAH:

Wajib melakukan pembayaran pembelian Porsi Kepemilikan BANK dan bagian dari Keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil pada saat jatuh tempo ...”

Atas ketentuan pasal-pasal tersebut baik BANK X dan BANK Y memiliki posisi sebagai Kreditor yang berhak pembayaran dari Nasabah. Di pihak lain Nasabah sebagai Debitor, karena wajib mengembalikan porsi kepemilikan Bank. Dengan demikian telah terjadi pergeseran makna atas Akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

Atas apa yang telah diuraikan di atas maka Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* baik pada bank X dan Bank Y memberikan posisi pada Bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penerima sewa, dengan kewajiban membayar lunas harga sewa.

Atas apa yang telah diuraikan di atas maka Akad *Musyarakah Mutanaqisah* baik pada bank X dan Bank Y memberikan posisi pada Bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor, dengan kewajiban membayar lunas seluruh porsi kepemilikan Bank.

3.3. Fungsi Hak Tanggungan dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Dan Musyarakah Mutanaqisah*

Fungsi Hak Tanggungan dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* pada Bank X dan Bank Y adalah sebagai jaminan sewa yang harus dibayar Nasabah. Hal ini terlihat dari ketentuan pasal sebagai berikut:

PASAL ... Bank X

..., 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...

Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini... 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

PASAL ... Bank Y

Untuk lebih menjamin pembayaran pembelian Porsi Kepemilikan BANK dan pembayaran bagian Keuntungan berdasarkan sewa yang menjadi hak BANK sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil dengan tertib sebagaimana mestinya berdasarkan Akad, NASABAH dan/atau penjamin menjaminkan Barang kepada BANK... berupa :

a.

b.

dan pengikatannya sebagai agunan ... dengan ketentuan yang berlaku.”

Dalam *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), jaminan atas kepastian pembayaran harga *ijarah* berupa objek *ijarah* itu sendiri. Hal ini terlihat dari isi akad Bank X dan Bank Y. Dengan demikian kepastian pembayaran Ijarah baik pada BANK X dan BANK Y dijamin dengan agunan yang terpasang Hak Tanggungan. Hal ini dikuatkan pula dengan ketentuan akad pada BANK X dan BANK Y

PASAL ... Bank X

..BANK berhak menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebagian jumlah utang NASABAH kepada BANK...

PASAL ... Bank Y

“Apabila terjadi satu atau lebih... maka ... BANK berhak untuk:

“Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban BANK yang ditentukan dalam Akad dan selanjutnya meminta NASABAH untuk membayar kewajiban-kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad, atau

Menyewakan Barang tersebut kepada pihak ketiga lainnya dan hasil sewa tersebut akan dibagi antara BANK dan

UNIVERSITAS INDONESIA

NASABAH dimana bagi hasil yang diperoleh NASABAH akan digunakan untuk membayar pengambilalihan Porsi Kepemilikan BANK.

Menjual harta benda yang diagunkan 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 dan/atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH dan/atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang diagunkan 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.

Menjual harta benda yang dijaminakan lainnya yang menjadi jaminan tambahan...”

Fungsi Hak Tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pada Bank X dan Bank Y adalah sebagai jaminan. Jaminan tersebut berupa jaminan atas pelunasan pembayaran kembali atas porsi kepemilikan bank, dalam rangka pembelian rumah. Hal ini terlihat dalam ketentuan pasala sebagai berikut:

PASAL ... BANK X

1. Untuk menjamin ketaatan NASABAH selaku kuasa syarik terhadap ketentuan dalam akad ini dan untuk tertibnya pembayaran kembali atas pengambilalihan Porsi BANK oleh NASABAH dan bagian keuntungan BANK secara tepat waktu ... maka NASABAH dan/atau Penjamin menjaminkan barang kepada BANK berupa: ..

PASAL ... BANK Y

“Untuk lebih menjamin pembayaran pembelian Porsi Kepemilikan BANK dan pembayaran bagian Keuntungan berdasarkan sewa yang menjadi hak BANK sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil dengan tertib sebagaimana mestinya berdasarkan Akad, NASABAH dan/atau penjamin menjaminkan Barang kepada BANK dan memberikan agunan lain kepada BANK yang dianggap cukup dan dapat diterima oleh BANK berupa:..

Dengan demikian fungsi Hak Tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada BANK X dan BANK Y adalah sebagai lembaga jaminan dalam pengembalian porsi kepemilikan Bank. Atas dasar tersebut terjadi pergeseran makna atas akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang berupa kongsi modal bersama menjadi pengembalian porsi kepemilikan Bank kepada Nasabah.

Dengan demikian fungsi Hak Tanggungan baik akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamblik* (IMBT) dan juga akad *Musyarakah Mutanaqisah* memberi perubahan atas makna akad-akad tersebut. Fungsi Hak Tanggungan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamblik* (IMBT) untuk kepastian pembayaran sewa oleh Nasabah kepada bank. Di lain sisi fungsi Hak Tanggungan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah untuk kepastian pengembalian porsi kepemilikan Bank oleh Nasabah.

BAB 3

SIMPULAN DAN SARAN-SARAN

3.1 Simpulan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dapatlah ditarik kesimpulan, sebagai berikut:

1. Ada persamaan dan perbedaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) Dan *Musyarakah Mutanaqisah*, pada Bank X dan Bank Y. Hal ini terlihat dari adanya persamaan subjek, objek dan tujuan akad itu sendiri. Subyek hukum dalam kedua akad itu adalah Bank X dan Bank Y sebagai pemberi sewa pada Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan pemberi modal pada akad *Musyarakah Mutanaqisah*. sedangkan Nasabah sebagai penyewa pada Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan pemberi modal pada akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Tujuan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) adalah memberikan jasa kenikmatan pada rumah yang diijarahkan. Sedangkan pada tujuan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah perkongsian modal untuk pembelian objek ijarah. Objek pada akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) adalah memberikan jasa sewa kepada Nasabah dan dengan pengembalian porsi kepemilikan Bank. Namun ada pula perbedaannya yaitu dari segi pembayaran ijarah pada *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), pengembalian porsi kepemilikan bank pada akad *Musyarakah Mutanaqisah*, dan nilai pertanggungan.
2. Dalam praktiknya, penerapan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*, memberikan posisi Bank X dan Bank Y selaku kreditor dan nasabah selaku debitor. Akad tersebut dapat dipersamakan dengan akad peminjaman uang yang berakibat nasabah

berutang kepada Bank dengan jaminan objek akad tersebut. Hal ini telah terjadi perubahan tujuan akad itu sendiri di mana pada akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) adalah sewa dengan opsi membeli. Sedangkan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah perkongsian modal antara Bank dan Nasabah.

3. Fungsi Hak Tanggungan dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*, pada Bank X dan Bank Y adalah sebagai penjaminan atas kepastian pembayaran sewa pada akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai jaminan untuk pembayaran kembali atas porsi kepemilikan Bank X dan Bank Y, dalam rangka pembelian rumah.

3.2. Saran-saran

Atas apa yang diuraikan di atas, Penulis menyarankan sebagai berikut:

1. Pengkajian ulang atas produk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* harus segera dilakukan. Hal ini didasarkan pada kerangka teori yang berbeda jauh dengan praktik. Nasabah adalah selaku penyewa untuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan selaku pemilik modal dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Namun dalam kenyataannya, nasabah adalah selaku debitor dan Bank X dan Bank Y selaku kreditor pada akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah*.
2. Konsistensi penerapan produk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* harus segera dilakukan oleh Bank X dan Bank Y. Jika tidak dilakukan penerapan dengan baik dan sesuai Syari'ah maka akan banyak terjadi penyimpangan Syariah atas produk perbankan Syariah itu sendiri. Peningkatan profesionalisme dan efisiensi akan dapat mengurangi ketidaksempurnaan penerapan produk Syariah tersebut. Dengan profesionalisme akan tercipta kinerja yang lebih baik dan akan menuju efisiensi.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Bank Indonesia. *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil*. SK Direksi BI No. 30/4/KEP/DIR Tanggal 4 April 1997.

-----*. Surat Edaran Bank Indonesia Tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil*. SEBI No. 30/I/UK Tanggal 4 April 1997.

-----*. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum*. SK Direksi BI No. 27/162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995.

-----*. Surat Edaran Bank Indonesia Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum*. SEBI No. 27/7UPPB Tanggal 31 Maret 1997.

-----*. Peraturan Bank Indonesia tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*. No. 9/6/PBI/2007.

Kementerian Negara Agraria (d/h Departemen Agraria)/ Badan Pertanahan Nasional. *Surat Edaran Kementerian Negara Agraria (d/h Departemen Agraria) Tentang Penyampaian Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) Dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996*, SE Menag/Kepala BPN No. 110-1039 tanggal 18 April 1996.

-----*. Peraturan Kementrian Negara Agraria (d/h Departemen Agraria) Tentang Bentuk surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak tanggungan. Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertifikat Hak tanggungan*. Peraturan Kementrian Negara Agraria (d/h Departemen Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 tanggal 18 Mei 1996.

-----*. Peraturan Kementrian Negara Agraria (d/h Departemen Agraria) Tentang Penetapan batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu*.

Peraturan Kementrian Negara Agraria (d/h Departemen Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tanggal 18 Mei 1996.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 02 Tahun 2008, tanggal 10 September 2008.

----- . Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

----- . Undang-Undang Tentang pokok-Pokok Agraria. UU No. 5, LN. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

BUKU

Antonio, M. Syafi'I dan Muhammad Akhyar Adnan. *Bank Syariah*. Cet. ke-3. Yogyakarta: Ekonsia, 2004.

Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit*. Bandung: Alumni, 1983.

Departemen Agama. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Edisi Revisi. Semarang: Kumudasmoro Grafindo Semarang, 1994.

Dewi, Gemala, Wirnyaningsih, dkk. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005.

Dewi, Gemala. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*. Cet ke-4. Jakarta: Kencana, 2007.

Djiwandono, J. Sodrajat, Sudiono dkk. *Pendidikan Kewarganegaraan, Untuk Sekolah Menengah Kejuruan Kelas X*. Bekasi: PT Galaxy Puspa Mega, 2009.

Firdaus, Muhammad, Sofiniyah Ghufroon dkk dkk. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*. Cet. ke-2. Jakarta: Renaisan, 2007.

Kansil, C. S. T. dan Kristin C. S.T., *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997.

Harun, H. M. Hazniel. *Hukum Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: Yayasan Tritura, 1989.

- Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bag Tanah Dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: PT Citra Aditya Banti, 1996.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jilid 2. Cet. 1. Jakarta: Penerbit Ind, Hil-Co, 2002.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Naja, H. R. Daeng. *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Sahdeini, Sutan Remmy. *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapai Oleh Perbankan*. Jakarta: Airlangga University Press, 1996.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, 1975.
- Soekanto, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia, 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1. Cet. 12. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010.
- Subekti, R. *Perbandingan Hukum Perdata*. Cet. 15. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2002.
- . *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-12. Jakarta: PT Intermasa: 1987.
- . *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-22. Jakarta: PT Intermasa: 1989.
- . *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya bakti, 1991.
- Suyatno dkk. *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta: PT Gramedia: 1990.
- Sudiono dkk, *Pendidikan Kewarganegaraan, Untuk Sekolah Menengah Kejuruan Kelas X*. Bekasi: PT Galaxy Puspa Mega, 2009.
- Thalib, Sayuti. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: Cet. ke-6. Penerbit Universitas Indonesia, 1986.

BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIM

AKAD IJARAH

Nomor :

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah segala- akad-akad itu"

(QS. AL MAIDAH: 1)

"..... dan jika kami 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, janganlan kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan juga janganlah kamu mengkhianati amanah-amanah yang dipercayakan kepada kamu, sedang kamu mengetahui".

(QS. AL-ANFAAL: 27)

1. PT Bank X

-untuk selanjutnya disebut B A N K

2.

-Untuk selanjutnya disebut, N A S A B A H

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

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

2.Bahwa atas permintaan NASABAH, BANK setuju untuk-- menyediakan dan/atau menyewakan Obyek Sewa yang -- dikuasainya kepada NASABAH dengan ketentuan yang - telah disepakati oleh Para Pihak untuk kepentingan NASABAH.

Selanjutnya Para Pihak sepakat untuk membuat dan ---menandatangani Akad Ijarah (selanjutnya disebut ----"Akad" ini untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh ---

Para Pihak dengan syarat-syarat dan ketentuan- ketentuan sebagai berikut:

----- PASAL ...-----

1.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 setiap pasal dalam akad ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca -- akta 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. -----

----- PASAL -----

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

1. IJARAH adalah prinsip sewa-menyewa antara pemberi sewa/pengguna jasa (Mustajir) untuk memperoleh-- manfaat atas Obyek Sewa (Ma'jur) yang dikuasai--- oleh Mu'ajir dimana Mustajir membayar Harga Sewa (Ujrah) kepada Mu'ajir untuk jangka waktu ----- tertentu. .

2. BANK adalah pemberi sewa/pemberi jasa atas obyek- sewa yang dikuasainya kepada NASABAH. -----

3. NASABAH adalah pihak penyewa/pengguna jasa atas-- obyek sewa yang dikuasai BANK. ----- 4. OBYEK SEWA adalah manfaat atas penggunaan barang- dan atau jasa yang dipersewakan. -----

5. HARGA SEWA adalah besarnya uang sewa yang harus - dibayar oleh NASABAH kepada BANK. -----

6. SURAT PERSETUJUAN PRINSIP (OFFERING LETTER) ----- adalah penawaran sewa menyewa Ijarah dari BANK --

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

7. SURAT SANGGUP MEMBAYAR adalah surat yang dibuat-- oleh NASABAH yang berisi penegasan bahwa NASABAH- sanggup untuk membayar kewajiban yang diberikan-- oleh BANK kepada NASABAH. -----

8. DOKUMEN AGUNAN adalah segala macam dan bentuk--- surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak ---- lainnya atas obyek sewa yang dijadikan jaminan--- guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH --- terhadap BANK berdasarkan Akad ini.-----

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

10. HARI KERJA BANK adalah Hari Kerja Bank Indonesia.

----- PASAL ... -----

BANK dengan ini sepakat untuk menyewakan obyek sewa-
kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewa ---dari BANK
obyek sewa berupa: -----

-Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di---

----- PASAL ...-----

- 1.Untuk pelaksanaan pengadaan Obyek Sewa sebagaimana dimaksud dalam 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.-----
- 2.Jika karena sesuatu hal pengadaan Obyek Sewa ----- sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak ----- terlaksana diluar 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 ----- disewakan. .

----- PASAL ...-----

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

----- PASAL ...-----

- 1.Jangka Waktu sewa disepakati para pihak akan ----- berlangsung selama ---- bulan terhitung dari saat ditandatanganinya Berita Acara Penyerahan Obyek Sewa antara NASABAH dengan-BANK.-----
- 2.Harga Sewa disepakati sebesar Rp. per bulan dengan ketentuan akan dilakukan-
peninjauan kembali setiap .. bulan.
- 3.NASABAH tidak dapat mengakhiri sewa sebelum ----- berakhirnya jangka waktu sewa. -----
- 4.Harga Sewa tersebut belum termasuk pajak dan biaya biaya lain yang timbul akibat pembuatan akad ini-- sepanjang diberitahukan secara tertulis oleh BANK-
kepada NASABAH sebelum dibuatnya akad ini. -----

----- PASAL-----

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

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat 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 mengikat diri-- untuk menyerahkan kepada BANK, simpanan jaminan -- pembayaran sewa menyewa sebesar Rp. -- yang disimpan pada BANK. -----

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

4. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran ---- angsuran jatuh tidak pada Hari Kerja Bank maka --- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri- untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran - kepada 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. -----

6. Catatan/administrasi BANK merupakan bukti sah dan- mengikat terhadap NASABAH mengenai transaksi ----- NASABAH dengan BANK, termasuk tetapi tidak ----- terbatas pada jumlah kewajiban sewa, denda atau -- 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 -----

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 ini---- dan NASABAH menyatakan persetujuannya.-----

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

1.Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban --- dari jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana ---- dimaksud dalam akad ini maka BANK membebaskan ---- dan NASABAH setuju membayar denda (ta'zir) atas -- keterlambatan tersebut sebesar Rp.

per hari untuk setiap hari keterlambatan atas ---- pembayaran kewajiban bagi NASABAH.-----

2.Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima-- oleh BANK akan diperuntukan sebagai dana sosial.—

----- PASAL ... -----

1.Masa sewa akan berakhir apabila: -----

a.Jangka waktu berakhir sebagaimana dimaksud dalam 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 dalam akad ini. -----

2. NASABAH wajib mengembalikan Obyek Sewa yang disewa kepada BANK apabila masa sewa berakhir sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini. -----

3. NASABAH berjanji untuk mengembalikan Obyek Sewa -- kepada BANK termasuk tidak terbatas pada peralatan dan perlengkapan tambahan yang telah menjadi ----- bagian Obyek Sewa sebagaimana dimaksud dalam akad- ini dalam keadaan baik selambat-lambatnya ----- 14 (empatbelas) 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". -----

----- PASAL -----

1. Berkaitan dengan akad ini selama Harga Sewa atas-- manfaat Obyek Sewa yang telah dinikmati oleh ----- NASABAH belum dibayar atau dilunasi oleh NASABAH-- kepada BANK maka NASABAH dengan ini mengaku ----- secara sah berutang kepada BANK sebagaimana ----- BANK menerima pengakuan utang tersebut dari ----- NASABAH sebesar Harga Sewa yang belum dibayar --- - oleh NASABAH -----

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

----- PASAL ...-----

1. Untuk lebih menjamin pembayaran Harga Sewa dengan- tertib dan secara sebagaimana mestinya oleh ----- NASABAH kepada BANK maka NASABAH dan/atau Penjamin menjamin barang kepada BANK berupa: ----- - - selanjutnya jaminan tersebut akan dibebani Hak-- Tanggungan Peringkat I sebesar Rp.

berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal hari ini nomor /2, dibuat dihadapan saya, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk-- wilayah -----

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

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

----- PASAL-----

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 ... -----

-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,- disamping 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, erkurangnya 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-----

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 maupun perubahan 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 dibawah 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 photocopy atas-- catatan atau

keterangan dan/atau mengawasi segala- sesuatu yang berkaitan dengan Obyek Sewa tersebut.

----- PASAL -----

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 7 akad ini, -- BANK berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH --atau siapapun 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 dibawah 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 kedalam 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 Arbitrase atau nilai agunan ----- berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi ---- merupakan agunan yang cukup atas seluruh ----- kewajiban, satu dan lain menurut pertimbangan ---- dan penetapan BANK. -----

8.Apabila keadaan keuangan NASABAH/Penjamin tidak--- cukup untuk melunasi kewajibannya kepada BANK baik karena kesengajaan atau kelalaian NASABAH. -----

9.Harta benda NASABAH/Penjamin baik sebagian maupun- seluruhnya yang diagunkan atau yang tidak ----- diagunkan kepada BANK, diletakkan sita jaminan --- (executorial beslag) oleh Pihak Ketiga. -----

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

11.NASABAH/Penjamin memberikan keterangan, baik ---- lisan maupun tertulis yang tidak benar dalam arti- materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang agunan dan segala keterangan atau dokumen-- yang diberikan kepada BANK sehubungan kewajiban--- NASABAH kepada BANK dan atau surat

pemindahbukuan- yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak -- berwenang untuk menandatangani sehingga surat-- pemindahbukuan tersebut tidak sah. --

12.NASABAH/Penjamin meminta penundaan pembayaran --- (surseance van betaling), tidak mampu membayar, -- memohon agar dirinya dinyatakan pailit atau ----- dinyatakan pailit, dilikuidasi, ditaruh dibawah -- perwalian atau 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 ditanda--- tangani, 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 berbadan 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 dijatuhkan hukuman penjara. -----

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

----- PASAL -----

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: -----
-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 ---- terutang 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. -----

----- PASAL ... -----

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

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

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

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

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

5.Diadakannya akad ini dan/atau 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 manapun dan/atau atas alasan apapun. -----

----- PASAL ... -----

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: --

a.NASABAH menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau- menyerahkan Obyek Sewa kepada pihak lain. -----

b.Membuat utang kepada Pihak Ketiga. -----

c.Memindah 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.

d. Mengajukan permohonan kepada pihak yang berwenang- untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH. -----

e. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum melakukan- akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau ----- konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan- atau orang lain. -----

f. 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 ----- barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha ----- NASABAH. -----

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

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

----- PASAL ... -----

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

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

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

----- PASAL ... -----

a. 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. -----

b. 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). -----

c. Premi asuransi atas agunan wajib dibayar lunas --- atau dicadangkan oleh NASABAH dibawah penguasaan-- BANK sebelum dilakukan penarikan pembiayaan atau-- perpanjangan jangka waktu pembiayaan. -----

d. Dalam hal penutupan asuransi dilakukan oleh BANK,- dengan ini NASABAH memberikan kuasa kepada BANK -- untuk mengasuransikan barang-barang yang menjadi-- Obyek Sewa dan jaminan-jaminan lainnya (bila ada)- serta melakukan tindakan sehubungan dengan barang- barang tersebut, dengan ketentuan bahwa biaya ---- yang timbul dari penutupan asuransi sepenuhnya --- menjadi beban NASABAH. -----

e. Bila terjadi kerugian atas agunan yang ----- dipertanggungjawabkan dalam Polis tersebut diatas maka- dengan ini NASABAH memberi kuasa kepada BANK

untuk- mengajukan klaim serta menerima hasil klaim ----- tersebut dari perusahaan suransi untuk kemudian -- mempergunakan hasil klaim tersebut bagi pelunasan- kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK. -----

f. Dalam hal ini hasil klaim asuransi tersebut belum- dapat memenuhi seluruh kewajiban/utang NASABAH --- kepada BANK maka NASABAH berkewajiban untuk ----- menambah kekurangan tersebut. -----

g. 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. -----

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

----- PASAL ...-----

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 (empatbelas) 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 ...-----

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 berlangsung-nya 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 photocopy dan/atau catatan-catatan yang dianggap ---perlu untuk mengamankan kepentingan BANK. -----

----- PASAL ...-----

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

----- PASAL ...-----

1. Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum ----- didalam 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 didalam 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 ----- dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan ----- BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri-- di wilayah hukum Republik Indonesia. -----

----- PASAL ...-----

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 dibawah ini: -----

A.BANK : -----

B.NASABAH: -----

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

3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat --- tersebut diatas 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 ---- ekspidisi (kurir) atau dengan sarana komunikasi -- lain yang ditujukan ke alamat tersebut diatas ---- atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat ----- pada masing-masing pihak. -----

BISMILLAHIRROHMANNIROHIM
AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH

Nomor:

"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).

1. PT Bank X

-untuk selanjutnya disebut, BANK. -----

2. Tuan

-selanjutnya disebut NASABAH . -----

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

1. BANK dan NASABAH bermaksud mengikatkan diri satu - sama lain untuk membeli rumah secara bersama-sama/ bermitra 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 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 Mutanaqisah Mutanaqisah--(selanjutnya disebut Akad) dengan ketentuan dan---- syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal -----

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. -----

----- Pasal ... -----

----- DEFINISI -----

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

1. Musyarakah Mutanaqisah adalah Akad kerjasama----- antara BANK dan NASABAH dimana masing-masing ---- pihak memberikan kontribusi modal dan pembebanan- risiko untung dan rugi sesuai yang disepakati --- bersama dalam Akad ini. -----

2. Syarik adalah BANK dan NASABAH sebagai sama-sama penyedia modal dalam bentuk dana. -----

3. Syirkah Inan adalah bentuk usaha atau proyek yang dikerjasamakan oleh BANK dan NASABAH dan dalam -- akad ini adalah menyewakan rumah. -----

4. Modal adalah sejumlah dana dan atau aset yang---- disediakan oleh para pihak untuk menjalankan ---- usaha bersama sebagaimana permohonan yang ----- diajukan NASABAH kepada BANK. -----

5. Nisbah Bagi Hasil adalah perbandingan pembagian-- keuntungan dari usaha kerjasama antara NASABAH -- dan BANK yang ditetapkan berdasarkan Akad ini. --

6. Porsi Kepemilikan adalah besarnya porsi modal --- yang diserahkan oleh BANK dan NASABAH dalam ---- rangka pembelian rumah secara Musyarakah ----- Mutanaqisah. -----

7. Harga Perolehan Properti adalah nilai yang ----- digunakan untuk menentukan Plafon maksimum yang-- diberikan kepada NASABAH yang dihitung ----- berdasarkan komponen Harga Properti ditambah----- pajak-pajak yang timbul. --

8. Harga Properti adalah nilai yang digunakan untuk- menentukan nilai nett properti tersebut sebelum-- Pajak. -----

9. Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank adalah nilai ----- properti yang didapat berdasarkan hasil taksasi - yang dilakukan appraisal Bank. -----

10. Nilai Transaksi adalah nilai properti ----- berdasarkan harga transaksi jual beli yang ----- terjadi. -----

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

12. Realisasi Pendapatan adalah adalah pendapatan--- yang diterima BANK dari NASABAH atas pembiayaan - yang diberikan. -----

13. 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. -----

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

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

16. 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 -----

17. Hari kerja BANK adalah hari kerja Bank Indonesia.

----- Pasal ... -----

BANK dan NASABAH dengan ini sepakat melakukan -----kerjasama atau bermitra untuk secara bersama-sama--membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di---

----- Pasal ...-----

1. BANK dan NASABAH selaku Syariik secara bersama- -- sama bertanggung jawab penuh terhadap pembelian -- tanah dan bangunan rumah secara Musyarakah ----- Mutanaqisah 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 - ----- Musyarakah Mutanaqisah. -----

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 (empatbelas) hari setelah tanggal pembayaran.-----

3. BANK dan NASABAH selaku Syariik secara bersama- -- sama mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan- rumah tersebut sesuai dengan Porsi Kepemilikan---- masing-masing. -----

4. Dengan persetujuan pihak BANK, sejak berlakunya--- Akad ini, bukti kepemilikan tanah dan bangunan---- 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 yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad -- ini -----

5. NASABAH dengan ini menyatakan berjanji akan ----- mengambil alih porsi kepemilikan BANK atas tanah - dan bangunan rumah 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 tersebut sepenuhnya menjadi milik-- NASABAH dengan dibuktikan oleh suatu bukti ----- pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi-- oleh pihak BANK. -----

6.NASABAH dengan ini menunjuk BANK dalam suatu Surat Penunjukan dan Kuasa yang ditandatangani oleh ---- NASABAH (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. -----7.BANK dan NASABAH selaku Syariik secara bersama- -- sama berhak untuk mengambil bagiannya atas ----- keuntungan dari hasil sewa tanah dan bangunan ---- rumah sesuai dengan Nisbah yang yang telah ----- disepakati dalam Akad ini. -----

8.Porsi NASABAH atas bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 7 di atas dibayarkan ke- ---- rekening 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 tersebut. -----

----- Pasal ...-----

1.BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini saling--- mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa -- untuk secara Musyarakah Mutanaqisah membeli tanah dan bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam ---- Pasal 2 sebagaimana permohonan NASABAH kepada BANK dan karenanya menjadi satu kesatuan-- yang tidak terpisahkan dari Akad ini, BANK dan---- NASABAH masing-masing akan menyediakan sejumlah--- modal, yaitu BANK sebesar Rp dan NASABAH sebesar--

Rp yang--

masing-masing dan berturut-turut merupakan--- dan dari keseluruhan biaya transaksi pembelian tanah - dan bangunan rumah 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.

2.Jangka waktu fasilitas Pembiayaan Musyarakah----- Mutanaqisah berlangsung selama ... bulan, terhitung mulai tanggal hari- ini sampai dengan tanggal

----- Pasal-----

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 isyaratkan oleh BANK sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan--- Prinsip dan yang terkait dengan pembuatan Akad-- ini; -----

d. Pembayaran Gaji 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. -----

e. NASABAH wajib membuka 2 (dua) rekening di

yaitu : -----

a. Rekening 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. Rekening untuk operasional NASABAH. -----

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

----- Pasal ...-----

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----- (delapanpuluh tiga koma tigapuluh dua persen) --- 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 Mutanaqisah ini - dan tidak berlaku surut, kecuali berdasarkan ---- kesepakatan Para Pihak. -----

----- Pasal ... -----

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri- untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah-- pengembalian porsi kepemilikan BANK dan bagian-- keuntungan yang menjadi hak BANK sesuai dengan--- Nisbah sebagaimana ditetapkan pada Akad ini atau- menurut Proyeksi Kewajiban Bagi Hasil & Cicilan- Musyarakah Mutanaqisah 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 yang 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 ----- Mutanaqisah. -----

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 Mutanaqisah yang- diberikan oleh BANK kepada NASABAH dan wajib ---- dibayar oleh NASABAH kepada BANK, demikian tanpa- mengurangi hak NASABAH untuk setelah membayar---- seluruh kewajiban meminta embayaran 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 ... -----

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 ...-----

----- 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 (tazir) atas---

keterlambatan tersebut sebesar X (kali) jumlah kewajiban ---- tertunggak per hari atau sebesar Rp-- 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 ...-----

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 kewajiban 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--- (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 atau --- jika NASABAH menyerahkan tanda bukti penerimaan - uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditanda-- tangani oleh pihakpihak 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 Mutanaqisah 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 Mutanaqisah, ----- 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 -----

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 ----- Mutanaqisah kepada BANK secara seketika dan ---- sekaligus berdasarkan Akad ini, atau -----
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 dijamin 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 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. -----

----- Pasal ...-----

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: ----- -Sebidang tanah dan bangunan rumah dengan luas---dengan-- bukti hak berupa sertifikat Hak Guna Bangunan --- nomor ...atas nama ..., -selanjutnya jaminan tersebut diikat Akta Surat - Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal hari ini 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 Mutanaqisah NASABAH kepada- BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, --- NASABAH wajib menambah agunan lainnya yang ----- disetujui BANK. -----

----- Pasal ... -----

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 tanda-tangani 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 ... -----

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 ...-----

1. Selama kewajiban Musyarakah Mutanaqisah 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 (Bankers 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 Bankers- Clause wajib diserahkan kepada BANK. -----

----- Pasal ...-----

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 ...-----

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 Mutanaqisah 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 ...-----

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 ...-----

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. -----

----- Pasal ...-----

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip (Offering-----Letter) Nomortanggal ----, dengan ini NASABAH -----menyatakan akan memenuhi semua ketentuan-ketentuan--yang disyaratkan dalam Persetujuan Prinsip tersebut-sebagai berikut : -

- a. Sebelum pencairan: -----

1. NASABAH diwajibkan membuka rekening Tabungan -di Bank
.....
2. Melengkapi dan menyerahkan seluruh dokumen --- legalitas dan jaminan serta dokumen jaminan -- diikat secara sempurna oleh notaris rekanan -- BANK. -----
3. NASABAH harus menyerahkan bukti/kwitansi ----- pembayaran uang muka pembelian rumah kepada -- Developer. -----
4. Semua biaya yang timbul atas pembiayaan ini -- menjadi tanggung jawab NASABAH dan harus ----- dibayar di muka. -----
5. NASABAH harus menyerahkan surat pernyataan --- dari Developer bahwa Developer bertanggung --- jawab dan akan menyelesaikan pembangunan ----- infrastruktur perumahan -----
- b. Selama masa pembiayaan: -----
 1. Mengaktifkan mutasi rekening di BANK dengan -- pengendapan (blokir) satu kali angsuran. ----
 2. Memprioritaskan kewajiban pembayaran ke BANK.
 3. NASABAH bertanggung jawab atas kelancaran ---- pembayaran angsuran sampai dengan lunas. ----
 4. NASABAH wajib didukung oleh Asuransi Jiwa ---- dengan Banker's Clause BANK. -----
 5. Jaminan wajib didukung oleh Asuransi Kebakaran dengan Banker's Clause BANK. -----
 6. Jaminan wajib dipasang Akta Pemberian Hak ---- Tanggungan (APHT). --

 7. Jaminan harus dibalik nama ke atas nama ----- NASABAH dan dijadikan jaminan sampai ----- pembiayaan dinyatakan lunas oleh BANK. -----
 8. Selama masa pembiayaan akan dilakukan ----- retaksasi jaminan sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia. -----
 9. NASABAH dilarang untuk menggadaikan atau ----- menjual aset yang dijadikan jaminan ke BANK -- kepada pihak lain tanpa izin tertulis dari --- BANK. -----
 10. NASABAH tidak diperkenankan menerima ----- pembiayaan dari Bank/Lembaga Keuangan lain --- tanpa izin tertulis dari BANK. -----
 11. NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk ----- mendebet rekening NASABAH sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati ke dua belah pihak. -----
- c. Persyaratan lain: -----
 1. Menyerahkan Standing Instruction dan/atau ---- surat pernyataan transfer gaji/pendapatan dari Bank Pembayar Gaji ke rekening NASABAH di --- BANK minimal sebesar angsuran perbulan dan --- surat tersebut bersifat Irrevocable (tidak --- dapat dibatalkan) sampai pembiayaan dinyatakan lunas oleh BANK. -----
 2. Realisasi pembiayaan dilakukan dengan cara --- dikreditkan ke rekening NASABAH di BANK dan -- langsung ditransfer ke rekening Developer. ---
 3. Realisasi pembiayaan dilakukan jika semua ---- persyaratan telah dipenuhi.

 4. Review pricing Ijarah pada pembiayaan PHS akan dilakukan setiap 3 (tiga) tahun. -----

5. Pembayaran angsuran kepada Bank Indonesia dilakukan pada tanggal yang disepakati setiap bulannya.

6. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan sanksi sesuai dengan-- Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor

17/DSN/MUI/IX/2000 tanggal 16-09-2000 (enam- - belas September duaribu), bahwa bagi NASABAH-- mampu yang menunda-nunda pembayaran cicilan -- ke Bank Syariah akan dikenakan sanksi berupa - uang yang merupakan biaya keterlambatan ----- sebesar kali jumlah kewajiban tertunggak per hari ---- untuk fasilitas Al-Musyarakah. Pembebanan ---- biaya keterlambatan tersebut dihitung sejak--- tanggal jatuh tempo kewajiban sampai dengan -- tanggal pembayaran, dan dimasukkan ke rekening dana sosial/ZIS.

7. Atas persetujuan pembiayaan ini, nasabah ----- dilarang memberikan suatu imbalan/hadiah/- --- apapun bentuknya kepada karyawan/karyawati dan pejabat BANK di setiap tingkatan.

----- Pasal

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:

-NASABAH:

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.

Bismillahirrahmanirrahim

“Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang”

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah segala Akad-Akad itu...”

(QS. Al Maidah: 1)

”..... dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.”

(QS. Al-Baqarah: 233).

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

(QS. Al-Anfaal: 27).

AKAD IJARAH

No.

Akad Ijarah (selanjutnya disebut “Akad”) ini dibuat pada hari ini (Hijriyah/Masehi)....., tanggal ...(Hijriyah/Masehi).....tahun (Hijriyah/Masehi).....(.....-.....-.....), oleh dan antara:

I. **PT BANK ...** selanjutnya disebut ”**BANK**”.

II., pengusaha/swasta, *) beralamat di

dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam Akad telah memperoleh persetujuan dari suami/istrinya, yaitu yang turut menandatangani akta ini/sebagaimana ternyata dalam surat persetujuan tertanggal;*)

selanjutnya disebut “**NASABAH**”.

BANK dan **NASABAH**, yang selanjutnya disebut “**Para Pihak**”, dan masing-masing disebut “**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 *) , selanjutnya disebut Barang, yang telah dibeli oleh **BANK** dan **NASABAH** secara bersama-sama berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor tanggal.....

2. Bahwa atas permintaan **NASABAH**, **BANK** setuju untuk menyewakan porsi **BANK** atas Barang kepada **NASABAH** dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh Para Pihak untuk kepentingan **NASABAH**.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani Akad untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL ...

1. Sebelum Akad 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 berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad, sehingga oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad.
2. Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari Para Pihak.
3. Akad memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ditandatanganinya Akad, baik tertulis maupun lisan, mengenai hal yang sama.
4. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.
5. Para Pihak mengakui bahwa judul pada setiap pasal dalam Akad ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca Akad, karenanya judul tersebut tidak memberikan penafsiran apapun atas isi Akad.
6. Segala perubahan dan hal-hal lain yang tidak atau belum cukup diatur dalam Akad akan diatur dan dituangkan dalam suatu Akad tambahan (“**Addendum**”) yang merupakan satu kesatuan dari bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Akad.

PASAL ...

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan :

1. **BANK** adalah pemberi sewa berupa pemberian manfaat atas penggunaan Barang yang disewakan kepada NASABAH.
2. **Barang adalah** 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 bangunanM2 dengan bukti hak berupa Sertifikat HakNomoratas nama.....dengan Surat Ukur No.....Tanggal.....dan Izin Mendirikan Bangunan No.....Tgl.....
3. **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

4. **Dokumen Agunan** adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas Barang yang dijadikan jaminan atau jaminan tambahan lainnya untuk menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad.
5. **Harga Sewa** adalah besarnya uang sewa yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK.
6. **Hari Kerja** adalah hari Senin sampai dengan Jumat (tidak termasuk hari Sabtu, Minggu dan libur nasional) yang merupakan hari kerja dan Bank Indonesia menyelenggarakan kliring.
7. **Ijarah** adalah prinsip sewa-menyewa antara pemberi sewa (*Mu'ajir*) dengan penyewa (*Musta'jir*) untuk memperoleh manfaat atas Barang (*Ma'jur*) yang dikuasai oleh *Mu'ajir* dimana *Musta'jir* membayar Harga Sewa (*ujrah*) kepada *Mu'ajir* untuk jangka waktu tertentu.
8. **NASABAH** adalah pihak penyewa yang menerima manfaat atas penggunaan Barang yang disewakan oleh BANK.
9. **Obyek Sewa** adalah manfaat atas penggunaan Barang yang dipersewakan.
10. **Simpanan jaminan** adalah simpanan yang dijamin untuk fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank kepada Nasabah
11. **Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan** 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.

PASAL ...

BANK dengan ini sepakat untuk menyewakan Barang kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewa dari BANK.

PASAL ...

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
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 ...

1. Penyerahan Obyek Sewa dari BANK atau pihak yang ditunjuk oleh BANK kepada NASABAH, akan disertai dengan Surat Pernyataan

Penyerahan yang ditandatangani oleh Para Pihak, sebagaimana terlampir dalam Lampiran B yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad.

2. Setelah penyerahan Obyek Sewa dari BANK atau pihak ditunjuk oleh BANK kepada NASABAH, maka NASABAH berkewajiban dan bertanggung jawab memelihara keamanan dan keutuhan Barang tersebut, sehingga selalu dalam keadaan baik dan layak pakai.

PASAL ...

1. Jangka waktu sewa disepakati Para Pihak akan berlangsung selama (.....) hari bulan/tahun *), 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*).

2. Harga sewa disepakati sebesar Rp..... (terbilang) /bulan dengan ketentuan BANK memiliki hak penuh untuk menentukan kenaikan Harga Sewa secara berkala yang besarnya disesuaikan dengan kondisi dan situasi yang berkembang .

3. NASABAH tidak dapat mengakhiri sewa sebelum berakhirnya jangka waktu sewa kecuali disepakati oleh Para Pihak.

4. Harga Sewa tersebut belum termasuk pajak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan biaya – biaya lain yang timbul akibat pembuatan Akad sepanjang diberitahukan secara tertulis oleh BANK kepada NASABAH sebelum dibuatnya Akad.

PASAL ...

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

a. menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang disyaratkan oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri NASABAH, dokumen kepemilikan agunan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad, yang ditentukan dalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan dari BANK;

b. menandatangani Akad dan perjanjian pengikatan agunan yang disyaratkan oleh BANK;

c. melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK sebagaimana tercantum dalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan dan yang terkait dengan pembuatan Akad

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

PASAL ...

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 dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad.

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, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja yang pertama setelah pembayaran diterima.

4. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada Hari Kerja, 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.

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

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

PASAL ...

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, 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 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 merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh NASABAH, kecuali Pajak Penghasilan BANK.

PASAL ...

1. Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Akad, maka NASABAH setuju membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut sebesar% (..... prosen) 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 ...

1. Masa sewa akan berakhir apabila :

a. jangka waktu sewa berakhir sebagaimana dimaksud dalam Akad, atau

b. tidak terjadi kesepakatan atas peninjauan kembali Harga Sewa, atau

c. Barang musnah, atau

d. NASABAH tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud Akad.

2. NASABAH wajib mengembalikan Barang yang disewa kepada BANK apabila masa sewa berakhir karena hal-hal sebagaimana dimaksud butir b dan/atau butir d sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini.

3. NASABAH berjanji untuk mengembalikan Barang kepada BANK termasuk dan tidak terbatas pada peralatan dan perlengkapan tambahan yang telah menjadi bagian Barang sebagaimana dimaksud Akad dalam keadaan baik, selambat-lambatnya 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak terjadinya hal-hal yang telah disebutkan pada ayat (2) Pasal ini.

4. NASABAH wajib membayar lunas nilai sisa pembayaran harga sewa serta kewajiban-kewajiban lainnya yang masih terutang menurut Akad, tanpa mengurangi hak BANK untuk memperhitungkannya dengan "Simpanan Jaminan" jika ada.

PASAL ...

1. Berkaitan dengan Akad, selama Harga Sewa atas manfaat Obyek Sewa yang telah dinikmati oleh NASABAH belum dibayar atau dilunasi oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH dengan ini mengaku secara sah berutang kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan utang

tersebut dari Nasabah sebesar Harga Sewa yang belum dibayar oleh NASABAH.

2. Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Akad, 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

PASAL ...

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.

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 ...

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 Barang.
2. Menanggung risiko dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan Barang serta berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari beban atau kerugian apapun juga yang disebabkan karena kerusakan, gangguan, atau berkurangnya kemanfaatan Barang , 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 Barang tepat pada waktunya kepada pihak yang berwenang.

PASAL ...

NASABAH berjanji, bahwa :

1. Atas biayanya sendiri wajib merawat Barang sedemikian sehingga selalu dalam keadaan baik dan terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari setiap pembuat Barang atau orang lain yang berwenang, melakukan perbaikan yang diperlukan, di samping menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat dalam melakukan perbaikan atas Barang.
2. Tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau pengurangan apapun terhadap Barang yang dapat menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau kerugian atas nilai ekonomis Barang.

3. Dalam melakukan perbaikan atas Barang 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 ...

1. NASABAH setuju, bahwa semua penambahan maupun perubahan terhadap Barang , dan setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan pada Barang , segera setelah pemasangan atau penambahan tersebut memerlukan persetujuan BANK dan penambahan maupun perubahan tersebut menjadi bagian dari Barang 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 Barang harus tetap berada di bawah pengawasan dan penguasaan NASABAH. 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 Barang tersebut.

PASAL ...

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 7 Akad, 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, 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 palsu, tidak sah, atau tidak benar ;
3. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili NASABAH dalam Akad 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/atau Pasal 19 Akad dan/atau Akad Musyarakah Mutanaqisah No. tanggal..... yang dibuat oleh dan antara Para Pihak.;
5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Akad 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 Nasional (*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 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, perjanjian pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini.
15. NASABAH/Penjamin meninggal dunia 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.

PASAL ...

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Akad, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 ayat (2) dan (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, BANK berhak untuk :

1. Menghentikan jangka waktu sewa yang ditentukan dalam Akad dan BANK berhak meminta NASABAH untuk membayar sisa Harga Sewa serta mengembalikan atau menyerahkan kembali Barang kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan Barang tersebut ; atau
2. Menyewakan Barang tersebut kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk oleh BANK tanpa memerlukan persetujuan dari NASABAH dan NASABAH bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali Barang kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan Barang tanpa berhak atas ganti rugi apapun dari BANK; atau
3. Menjual Barang 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 Barang kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan Barang tanpa berhak atas ganti rugi apapun dari BANK; atau
4. Menjual harta benda yang dijamin 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 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.

PASAL ...

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 dan semua surat dokumen yang menjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk menjalankan usaha tersebut dalam Akad.
2. NASABAH menjamin, bahwa segala surat dan dokumen serta akta yang NASABAH tanda-tangani dan/atau gunakan berkaitan dengan Akad adalah benar, keberadaannya sah, tindakan NASABAH tidak melanggar atau bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.
3. Selama berlangsungnya masa Akad, NASABAH akan menjaga semua perizinan, lisensi, persetujuan dan sertifikat yang wajib dimiliki untuk melaksanakan usahanya.
4. Diadakannya Akad ini dan/atau Akad tambahan dari Akad tidak akan bertentangan dengan suatu Akad yang telah ada atau yang akan diadakan oleh NASABAH dengan pihak ketiga lainnya.

5. 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.
6. 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.
7. 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 ...

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlangsungnya Akad, 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 Barang kepada pihak lain.
2. Melakukan renovasi atau pengembangan terhadap Barang tanpa seijin BANK. Dengan ketentuan bahwa jika terjadi pelunasan atau penjualan atas Barang, biaya renovasi atau pengembangan yang telah dikeluarkan tidak diperhitungkan.
3. membuat utang kepada pihak ketiga ;
4. mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH;
5. melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK,
6. Menjual atau dengan cara lain memindahkan hak seluruh atau sebagian besar kekayaan/aset milik NASABAH, kecuali :
 - a. menjual barang-barang dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari, dan
 - b. menjual atau dengan cara lain mengalihkan barang-barang yang sudah tidak berguna atau tidak dapat dipakai lagi (obsolete).

PASAL ...

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

1. Menanggung biaya pemeliharaan Barang yang sifatnya ringan dan tidak menghalangi kemanfaatan Barang; atau
2. Menanggung kerusakan Barang yang disebabkan dari penggunaan yang diperbolehkan atau karena kelalaian NASABAH dalam menjaganya.

PASAL ...

1. Selama kewajiban NASABAH sebagaimana dimaksud dalam Akad belum dipenuhi, maka NASABAH wajib mengasuransikan dengan Asuransi Jiwa

atas diri NASABAH dan Asuransi Kebakaran atas Agunan dengan beban NASABAH kepada Perusahaan Asuransi berdasarkan prinsip syariah yang ditunjuk dan atau disetujui oleh BANK terhadap risiko kematian maupun 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 Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran sebagaimana diatur dalam ayat (1) Pasal ini 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 dengan asuransi Jiwa atas diri NASABAH dan Asuransi Kebakaran atas Barang dan jaminan-jaminan lainnya (bila ada) , dengan ketentuan bahwa biaya yang timbul dari penutupan asuransi sepenuhnya menjadi beban NASABAH.

5. Bila terjadi peristiwa meninggalnya NASABAH dan/atau kerugian atas Agunan yang dipertanggungjawabkan 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 pertanggungan tidak cukup untuk melunasi kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban NASABAH dan/atau ahli warisnya kepada BANK dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh NASABAH dan/atau ahli warisnya 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 ...

1. Yang dimaksud dengan *force majeure* atau keadaan memaksa adalah semua kejadian di luar kemampuan NASABAH dan/atau BANK untuk mengatasinya termasuk di dalamnya, tetapi tidak terbatas pada, kejadian, peristiwa yang terjadi sebagai akibat hal-hal diluar kemampuan Pihak yang bersangkutan yang tidak terduga, tidak dapat dipertanggungjawabkan dan memaksa antara lain gempa bumi, kerusakan, huru hara, pemogokan umum, kebakaran, revolusi, maker, terorisme, wabah/epidemik pemberontakan,

peledakan, pemogokan, banjir, taufan, peperangan dinyatakan atau tidak, embargo, blockade, keputusan pemerintah yang mengakibatkan putusnya jaringan internet atau menghalangi Para Pihak secara langsung untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Akad, peraturan-peraturan pemerintah yang berkaitan langsung dengan pelaksanaan Akad, dan/atau bencana alam lainnya.

2. Dalam hal terjadinya salah satu atau beberapa kejadian dan/atau peristiwa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, Pihak yang terkena *force majeure* berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis kepada Pihak lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak terjadinya peristiwa sebagaimana diatur dalam ayat (1) Pasal ini.

3. Para Pihak segera mengambil langkah-langkah untuk membahas keadaan dan akibat yang ditimbulkan oleh *force majeure* tersebut dan mempertimbangkan cara-cara penyelesaian terbaik yang dapat ditempuh oleh Para Pihak.

4. Apabila Pihak yang mengalami *force majeure* tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (2) Pasal ini, maka *force majeure* tidak akan diakui oleh Pihak lainnya dan segala kerugian, risiko, dan konsekuensi yang mungkin timbul menjadi beban dan tanggung jawab Pihak yang mengalami *force majeure*.

5. Apabila peristiwa *force majeure* tersebut berlangsung terus hingga melebihi atau diduga oleh Pihak yang mengalami *force majeure* akan melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, maka Para Pihak sepakat untuk meninjau kembali Akad.

6. Pihak yang mengalami *force majeure* harus melaksanakan kembali kewajibannya sesuai dengan Akad paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah *force majeure* tersebut berakhir.

PASAL ...

NASABAH berdasarkan Akad memberikan izin kepada BANK atau petugas yang ditunjuk oleh BANK, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap Barang maupun barang jaminan lainnya, memeriksa pembukuan dan catatan NASABAH pada setiap saat selama berlangsungnya Akad 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 ...

1. NASABAH setuju bahwa apabila dianggap perlu oleh BANK, berdasarkan pertimbangannya sendiri BANK mempunyai hak untuk mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan, baik seluruh atau sebagian hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan Akad (berikut setiap perubahan, penambahan atau perpanjangannya) kepada pihak lainnya tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari NASABAH.

2. BANK atau pihak yang menerima pengalihan, pemindahan atau pengoperan, akan mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada NASABAH

setelah BANK mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan hak dan kewajiban BANK dalam Akad sebagaimana diuraikan dalam ayat (1) Akad.

PASAL ...

Pelaksanaan Akad 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 ...

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Bilamana musyawarah sebagai dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka mengenai Akad dan segala akibatnya Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Agama di

PASAL ...

NASABAH menyatakan bersedia memenuhi semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan No. tanggal, yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisah dengan Akad.

PASAL

1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam Akad mengenai atau sehubungan dengan Akad, 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
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 ditandatangani 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 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 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.

Demikian, Akad dibuat dan ditandatangani di oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermeterai cukup dalam 2 (dua) rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.

Bismillahirrahmanirrahim

“Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang”

Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian mereka berbuat dzhalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh”
(Surat Shaad, QS : 38 : 24)

AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH
No.

Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (selanjutnya disebut “Akad”) ini dibuat pada hari ini, tanggaltahun ... (.....-.....-.....), oleh dan di antara pihak-pihak sebagai berikut:

I. **PT BANK ...** selanjutnya disebut **”BANK”**.

II.
selanjutnya disebut **NASABAH**.

BANK dan NASABAH, yang selanjutnya disebut “Para Pihak” dan masing-masing disebut “Pihak” terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pihak akan melaksanakan transaksi pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* menurut ketentuan Syari’ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;
2. Bahwa Para Pihak secara bersama-sama bersepakat untuk membiayai pembelian barang modal berupa tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ruko/rukan/rumah susun atau apartemen *) dimana besar porsi pembelian masing-masing sudah ditentukan di awal sesuai dengan kesepakatan antara Para Pihak;
3. Bahwa NASABAH selanjutnya bersedia melakukan pembayaran pengambilalihan rumah 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 saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ruko/rukan/rumah susun atau apartemen *) akan sepenuhnya menjadi milik NASABAH.

Selanjutnya untuk melaksanakan usaha sebagaimana dimaksud pada butir 1,2, dan 3 di atas, Para Pihak telah saling ridha (rela hati), setuju dan beritikad baik membuat, mengikrarkan serta menetapkan *Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah* ini untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL ...

1. NASABAH tunduk kepada semua ketentuan *Syariah* dan kebiasaan mengenai akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dan perjanjian pemberian jaminan yang berlaku pada BANK serta peraturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

(DSN-MUI), baik yang telah maupun yang akan ditetapkan dikemudian hari dan hal tersebut telah disetujui oleh NASABAH.

2. Lampiran-lampiran Akad (jika ada) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini serta wajib dipatuhi oleh NASABAH sebagaimana mestinya.
3. Segala perubahan dan hal-hal lain yang tidak atau belum cukup diatur dalam Akad akan diatur dan dituangkan dalam suatu Akad tambahan (“**Addendum**”) yang merupakan satu kesatuan dari bagian yang yang tidak dapat dipisahkan dari Akad.
4. NASABAH menyatakan bersedia memenuhi semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan No. tanggal, yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisah dengan Akad ini.

PASAL ...

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan:

- a. **Barang** adalah obyek *Musyarakah Mutanaqisah* yang diatur dalam Akad ini yaitu berupa tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ruko/rukan/rumah susun atau apartemen *).
- b. **Cidera Janji** adalah satu atau lebih peristiwa sebagai tercantum dalam Pasal 17 Akad ini yang menjadi dan menyebabkan BANK berhak mengakhiri jangka waktu Akad sebelum jangka waktu berakhir dan dengan seketika dan sekaligus meminta NASABAH untuk memenuhi semua kewajiban kepada BANK termasuk tetapi tidak terbatas pada pengembalian Modal dan seluruh jumlah uang yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK.
- c. **Dokumen Agunan** adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan agunan guna menjamin terlaksananya kewajiban **NASABAH** terhadap **BANK** berdasarkan Akad.
- d. **Fasilitas Pembiayaan** adalah fasilitas yang diberikan BANK kepada NASABAH berdasarkan Akad.
- e. **Hari Kerja** adalah hari Senin sampai dengan Jumat (tidak termasuk hari Sabtu, Minggu dan libur nasional) yang merupakan hari kerja dan Bank Indonesia menyelenggarakan kliring.
- f. **Jangka Waktu** adalah masa yang tercantum dalam Pasal 4 Akad yang menentukan batas awal dan akhir berlakunya Akad, dan oleh karenanya NASABAH wajib membayar seluruhnya Porsi Kepemilikan BANK sehubungan dengan Akad ini.
- g. **Kerugian usaha** adalah berkurangnya Modal dalam menjalankan usaha yang dihitung pada periode tertentu, yaitu dengan mengurangi jumlah Modal pada akhir periode dengan jumlah Modal pada awal periode.
- h. **Keuntungan** adalah pertambahan Modal dalam menjalankan usaha yang dihitung berdasarkan periode tertentu, yaitu dengan mengurangi jumlah Modal pada akhir periode dengan Modal pada awal periode.
- i. **Modal** adalah dana yang disediakan oleh BANK dan NASABAH yang bertindak selaku Syarik.
- j. **Musyarakah Mutanaqisah** 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 dimana besarnya porsi kepemilikan BANK akan berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh NASABAH.

- k. **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
- l. **Nisbah Bagi Hasil** adalah perbandingan pembagian atas keuntungan dari usaha kerjasama antara NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan Akad.
- m. **Pembukuan BANK** adalah catatan/administrasi BANK yang merupakan bukti sah dan mengikat terhadap NASABAH mengenai transaksi NASABAH dengan BANK, termasuk tetapi tidak terbatas pada jumlah uang yang wajib dibayar NASABAH termasuk 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/utang 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
- n. **Porsi Kepemilikan BANK** adalah besarnya porsi modal yang diserahkan oleh BANK dalam rangka pembelian Barang secara *Musyarakah Mutanaqisah*.
- o. **Porsi Kepemilikan NASABAH** adalah besarnya porsi modal yang diserahkan oleh NASABAH dalam rangka pembelian Barang secara *Musyarakah Mutanaqisah*.
- p. **Realisasi** adalah pencairan porsi modal BANK yang digunakan untuk pembelian Barang berdasarkan Akad.
- q. **Rekening Syariah Nasabah** adalah rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH pada BANK untuk kepentingan sesuai Akad.
- r. **Revenue Sharing** yakni bagi hasil yang dihitung dari pendapatan setelah dikurangi modal.
- s. **Surat Aksep** adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH yang berisi penegasan bahwa NASABAH sanggup untuk membayar seluruh kewajibannya kepada BANK sesuai kesepakatan Para Pihak.
- t. **Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan** adalah persetujuan pemberian fasilitas pembiayaan dari BANK yang memuat ketentuan dan syarat-syarat pembiayaan yang diberikan BANK kepada NASABAH.
- u. **Syariah** adalah Hukum Islam yang bersumber dari *Al Qur'an* dan *al Sunnah*.
- v. **Syariik** adalah BANK dan NASABAH yang bersama-sama sebagai penyedia Modal dalam bentuk dana.

PASAL ...

1. Para Pihak dengan ini sepakat melakukan kerjasama atau bermitra untuk secara bersama-sama membeli Barang yang terletak di Propinsi.....Kabupaten/ Kotamadya Desa /Kelurahan.....Perumahan/Kompleks.....Jalan.....Nomor..Rukun Tetangga/Rukun Warga..... dengan luas tanahM2 dan luas bangunanM2 dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak/Hak Milik

atas Satuan Rumah Susun *).....Nomoratas nama.....dengan Surat Ukur No.....Tanggal.....dan Izin Mendirikan Bangunan No.....Tgl.....

2. Para Pihak sepakat bahwa Barang akan disewa oleh NASABAH dengan nilai sewa yang disepakati bersama oleh Para Pihak.

PASAL ...

1. Para Pihak sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk membeli Barang secara *Musyarakah Mutanaqisah* yang akan menjadi milik bersama Para Pihak sesuai permohonan NASABAH kepada BANK sebagaimana terlampir dalam Lampiran ____ Akad dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad.
2. Masing-masing Pihak akan menyediakan sejumlah Modal, dengan Porsi Kepemilikan BANK sebesar Rp..... (terbilang.....), dan Porsi Kepemilikan NASABAH sebesar Rp. (terbilang.....) yang masing-masing dan berturut-turut merupakan % (.....persen) dan % (.....persen) dari keseluruhan biaya transaksi pembelian Barang 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 Para Pihak selaku pembeli, kecuali Para Pihak sepakat untuk menentukan lain.
3. BANK dengan ini memberikan kuasa kepada NASABAH bertindak untuk dan atas nama BANK dalam melaksanakan pembelian Barang, menghadap pejabat yang berwenang, menandatangani segala dokumen yang diperlukan dan melakukan tindakan lain yang diperlukan untuk terlaksananya pembelian Barang tersebut dan mengatasnamakan Barang tersebut ke atas nama NASABAH.

PASAL ...

Akad ini berlangsung untuk jangka waktu (.....) bulan, terhitung sejak tanggal ... dan akan berakhir pada tanggal

PASAL ...

1. BANK akan melakukan Realisasi setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut :
 - a. Menyerahkan kepada BANK permohonan realisasi dengan tujuan penggunaannya, selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja BANK, sebelum saat pencairan dilaksanakan.
 - b. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH yang dipersyaratkan BANK, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad antara lain adalah:
 - i. Surat-surat mengenai identitas Nasabah dan istri/suami NASABAH ;
 - ii. Surat ijin usaha dan surat nomor pokok wajib pajak (NPWP) NASABAH ;

- iii. Asli polis asuransi mengenai asuransi atas barang-barang yang menjadi objek jaminan berikut surat *banker's clause* untuk kepentingan BANK ;
 - iv. telah menyerahkan Surat Aksep;
 - v. Dokumen lain yang berkaitan dengan pembiayaan Fasilitas Pembiayaan yang secara wajar dapat diminta oleh BANK ;
 - c. Menyerahkan bukti-bukti asli tentang dokumen kepemilikan atau hak lain atas Barang atau benda-benda lain yang dijadikan agunan serta akta-akta pengikatannya yang dapat diterima BANK.
2. Semua dan setiap perjanjian pengikatan jaminan telah dibuat, ditandatangani dan berlaku mengikat terhadap pihak-pihak dalam perjanjian tersebut ;
 3. NASABAH telah membuka dan memelihara Rekening Syariah Nasabah
 4. Tidak terjadi atau berlangsung suatu Keadaan Pelanggaran/Cidera janji/Wanprestasi ;
 5. Penyediaan Fasilitas Pembiayaan ini oleh BANK kepada NASABAH tidak melanggar peraturan perundangan yang berlaku.
 6. Sebagai bukti diterimanya oleh BANK setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas agunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan tanda bukti penerimaannya kepada NASABAH.
 7. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Modal, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Aksep dan menyerahkannya kepada BANK.
 8. Penerbitan Surat Aksep oleh NASABAH sekali-kali tidak menghapuskan, mengurangi atau mempengaruhi hak dan wewenang BANK untuk mengajukan tuntutan pembayaran terhadap NASABAH berdasarkan Akad ini.
 9. Dengan tetap memperhatikan batasan-batasan pada BANK dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang antara lain BANK Indonesia, maka kesanggupan menyediakan Fasilitas Pembiayaan IMBT oleh BANK kepada NASABAH :
 - a. Dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat (*unconditionally cancelled at any time*) oleh BANK; atau
 - b. Dibatalkan secara otomatis oleh BANK apabila kondisi NASABAH menurun menjadi kurang lancar, Diragukan atau Macet berdasarkan ketentuan BANK Indonesia.

PASAL ...

1. NASABAH dan BANK sepakat, bahwa Nisbah Bagi Hasil awal untuk masing-masing Pihak adalah:
 - a. ... % (..... persen) dari Keuntungan untuk NASABAH;
 - b. ... % (..... persen) dari Keuntungan untuk BANK.
2. NASABAH dan BANK sepakat bahwa Nisbah Bagi Hasil selanjutnya dilaksanakan sesuai proporsi kepemilikan modal masing-masing Pihak.
3. NASABAH dan BANK juga sepakat, pelaksanaan Nisbah Bagi Hasil akan dilakukan pada tiap-tiap bulan dengan prinsip *Revenue Sharing*

PASAL ...

1. Para Pihak selaku *Syariik* berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul secara proporsional menurut Porsi

Kepemilikan masing-masing dalam pelaksanaan Akad, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran dan/atau kelalaian NASABAH sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 Akad dan/atau penolakan yang dilakukan NASABAH atas syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Akad.

2. BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.

PASAL ...

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membeli seluruh jumlah Porsi Kepemilikan BANK secara bertahap dan membayar bagian Keuntungan berdasarkan sewa yang menjadi hak BANK sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil sebagaimana ditetapkan dimaksud dalam Pasal 6 Akad menurut proyeksi jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan pada lampiran yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Akad.
2. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK untuk pembelian Porsi Kepemilikan BANK dan pembayaran bagian Keuntungan yang menjadi hak BANK dilakukan di kantor BANK pada Hari Kerja atau di tempat lain yang ditunjuk, atau dilakukan melalui pemindahbukuan ke Rekening Syariah Nasabah 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, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja yang pertama setelah pembayaran diterima.
3. Dalam hal pembayaran dilakukan NASABAH melalui Rekening Syariah Nasabah kepada BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet Rekening Syariah Nasabah yang bersangkutan dan kuasa tersebut tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK.
4. Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini dilakukan paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal pembayaran, NASABAH wajib menyediakan dana dalam Rekening Syariah Nasabah guna membayar lunas jumlah uang yang wajib dibayar.
5. 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

1. NASABAH harus membayar kepada BANK :
 - a. Biaya Administrasi sebesar Rp. ..(.....) dan harus dibayar pada saat Akad ditandatangani.
 - b. Denda atas keterlambatan dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari jadwal angsuran yang telah ditetapkan yaitu sebesar% (.....persen) dari jumlah yang terlambat dibayar untuk setiap

hari keterlambatan*) bagi NASABAH yang mampu namun sengaja atau lalai dan tidak beritikad baik. Denda tersebut wajib dibayar dengan sekaligus lunas oleh NASABAH kepada BANK selambat-lambatnya pada tanggal angsuran berikutnya dan dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh BANK akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

2. NASABAH wajib menanggung segala biaya yang diperlukan yang berkenaan dengan pelaksanaan Akad, termasuk biaya notaris, biaya taksasi dan biaya lainnya.
3. Dalam hal NASABAH cidera janji tidak melakukan kewajibannya kepada BANK, sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasehat Hukum/Kuasa untuk menagihnya, maka NASABAH berjanji untuk membayar seluruh biaya jasa Penasehat Hukum, jasa penagihan, dan biaya-biaya lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.
4. Setiap pembayaran pembelian Porsi Kepemilikan BANK sehubungan dengan Akad ini dan akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. NASABAH wajib melakukan pembayaran melalui BANK terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL ...

Segala pajak yang timbul sehubungan dengan Akad termasuk yang terkait dengan seluruh proses pembelian Barang dan seluruh proses pengikatan agunan, merupakan tanggungan yang wajib dibayar oleh NASABAH, kecuali pajak penghasilan (PPh) BANK.

PASAL ...

1. Untuk lebih menjamin pembayaran pembelian Porsi Kepemilikan BANK dan pembayaran bagian Keuntungan berdasarkan sewa yang menjadi hak BANK sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil dengan tertib sebagaimana mestinya berdasarkan Akad, NASABAH dan/atau penjamin menjaminkan Barang kepada BANK dan memberikan agunan lain kepada BANK yang dianggap cukup dan dapat diterima oleh BANK berupa :
 - a.
 - b.dan pengikatannya sebagai agunan akan dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Apabila menurut pendapat BANK nilai dari agunan tidak lagi cukup untuk menjamin pembayaran pembelian Porsi Kepemilikan BANK maupun pembayaran bagian Keuntungan berdasarkan sewa yang menjadi hak BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, NASABAH wajib menambah agunan lainnya yang disetujui BANK.

PASAL ...

1. Selama Porsi Kepemilikan BANK yang dibeli NASABAH dan uang sewa atas Barang belum dibayar lunas, NASABAH atas tanggungan sendiri wajib mengasuransikan dengan asuransi Jiwa dan/atau asuransi kebakaran atas harta benda yang dijaminkan NASABAH dan/atau penjamin kepada BANK pada

- perusahaan asuransi berdasarkan prinsip Syariah serta untuk nilai dan dengan syarat yang disetujui oleh BANK.
2. Setiap polis asuransi harus memuat *banker's clause*, yakni bahwa selama Porsi Kepemilikan BANK yang dibeli NASABAH dan jangka waktu sewa belum dibayar lunas maka uang pertanggungan atas klaim asuransi jiwa dan asuransi Kebakaran yang dibayar oleh perusahaan asuransi berdasarkan prinsip Syariah akan diserahkan langsung kepada BANK dan selanjutnya untuk diperhitungkan dengan kewajiban NASABAH kepada BANK dan jika masih ada sisa, menyerahkan sisa tersebut kepada NASABAH dan/atau ahli warisnya dan/atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminakan kepada BANK.
 3. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban NASABAH, sisa kewajiban NASABAH tersebut tetap menjadi kewajiban NASABAH dan/atau ahli warisnya kepada BANK dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh NASABAH pada saat ditagih oleh BANK.
 4. Asli kwitansi atau pembayaran resmi premi asuransi dan asli polis asuransi beserta *banker's clause* harus diserahkan kepada BANK.
 5. Jika menurut pertimbangan BANK, NASABAH lalai memenuhi kewajiban sebagai dimaksud ayat (1) Pasal ini maka tanpa mengurangi kewajiban NASABAH tersebut, BANK berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh NASABAH untuk dan atas tanggungan NASABAH mengasuransikan dengan asuransi jiwa dan/atau asuransi kebakaran atas harta benda yang dijaminakan dan mendebet Rekening Syariah Nasabah pada BANK sejumlah premi asuransi serta biaya-biaya lain yang harus dibayar, tetapi hal tersebut bukan merupakan kewajiban BANK.
 6. Bila terjadi peristiwa meninggalnya NASABAH dan/atau kerugian atas harta benda yang dipertanggungkan dalam polis tersebut di atas, 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.. Sehubungan dengan pelaksanaan klaim tersebut NASABAH dan/atau ahli warisnya dan/atau penjamin wajib menyerahkan segala dokumen yang diperlukan oleh BANK untuk melaksanakan pengajuan klaim asuransi tersebut.

PASAL ...

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

1. NASABAH berhak sepenuhnya untuk menandatangani Akad dan semua surat dokumen yang menjadi kelengkapannya.
2. Dalam hal belum dicukupinya barang jaminan untuk melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu selama kewajibannya belum lunas akan menyerahkan kepada BANK, jaminan-jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK.
3. 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.

4. Dalam hal-hal yang berkaitan 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 ...

Dengan tidak mengurangi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain dalam Akad, maka Para Pihak mempunyai kewajiban:

A. NASABAH:

1. Wajib melakukan pembayaran pembelian Porsi Kepemilikan BANK dan bagian dari Keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 8 Akad ini.
2. Wajib memberitahukan secara tertulis kepada BANK dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut dirinya
3. Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK
4. Wajib melaksanakan seluruh proses pembelian Barang sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Akad ini untuk kepentingan Para Pihak serta seluruh proses pengikatan agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Akad dan menghadap pejabat yang berwenang, termasuk namun tidak terbatas menandatangani segala dokumen antara lain Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun dokumen-dokumen lain yang diperlukan dan melakukan tindakan lain yang setiap waktu diperlukan untuk terlaksananya pembelian Barang dan pengikatan agunan.

B. BANK:

1. Menyediakan dan menyerahkan serta menjual Porsi Kepemilikan BANK kepada NASABAH secara bertahap sesuai pembayaran yang dilakukan oleh NASABAH sebagaimana diatur dalam Akad dan seluruh Porsi Kepemilikan BANK beralih sepenuhnya kepada NASABAH setelah selesainya pelunasan pembelian Porsi Kepemilikan BANK oleh NASABAH.
2. Membuat tanda terima atas dokumen yang diserahkan NASABAH kepada BANK.

PASAL ...

Segala kuasa yang diberikan oleh NASABAH kepada BANK dalam Akad maupun dalam dokumen lain/lampiran Akad sebagai pelaksanaan Akad, merupakan kuasa dengan hak substitusi dan selama kewajiban NASABAH kepada BANK belum diselesaikan seluruhnya, maka kuasa-kuasa tersebut tidak akan diakhiri oleh NASABAH, dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

PASAL ...

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlangsungnya Akad, 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 atau barang agunan dari kedudukan/lokasi Barang atau barang agunan 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

PASAL ...

Peristiwa-Peristiwa di bawah ini merupakan peristiwa Cidera Janji, antara lain:

1. Akta pengikatan agunan dinyatakan batal oleh instansi yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban/pembayaran pembelian Porsi Kepemilikan BANK dan satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan BANK.
2. Apabila keadaan keuangan NASABAH/penjamin tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada BANK karena kesengajaan atau kelalaiannya.
3. Atas 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.
4. Jika NASABAH/penjamin masuk dalam Daftar Kredit Macet dan atau Daftar Hitam (*blacklist*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
5. NASABAH/penjamin memberi keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang jaminan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada BANK sehubungan pembiayaan 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.
6. NASABAH/penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, dilikuidasi atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya.
7. NASABAH lalai memenuhi kewajibannya kepada BANK berdasarkan Akad.
8. NASABAH sebelum atau sesudah Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh BANK, juga mempunyai utang kepada pihak ketiga yang dapat mempengaruhi kondisi keuangan NASABAH sehingga berakibat pada pelaksanaan Akad dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada BANK baik sebelum Fasilitas Pembiayaan diberikan atau sebelum utang lain tersebut diperoleh.

9. NASABAH/penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat/tidak memenuhi suatu ketentuan dalam Akad, perjanjian pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian Fasilitas Pembiayaan ini.
10. NASABAH/penjamin meninggal dunia, 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 Pembiayaan ini, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara.

PASAL ...

1. Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Akad, maka dengan mengesampingkan ketentuan syarat-syarat pengakhiran yang diatur dalam Pasal 1266 ayat (2) dan (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, **BANK berhak** untuk:
 2. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban BANK yang ditentukan dalam Akad dan selanjutnya meminta NASABAH untuk membayar kewajiban-kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad, atau
 3. Menyewakan Barang tersebut kepada pihak ketiga lainnya dan hasil sewa tersebut akan dibagi antara BANK dan NASABAH dimana bagi hasil yang diperoleh NASABAH akan digunakan untuk membayar pengambilalihan Porsi Kepemilikan BANK.
 4. Menjual harta benda yang diagunkan 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 dan/atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH dan/atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang diagunkan 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.
 5. Menjual harta benda yang dijaminakan 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 dan/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 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.

PASAL ...

1. NASABAH setuju bahwa apabila dianggap perlu oleh BANK, berdasarkan pertimbangannya sendiri BANK mempunyai hak untuk mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan, baik seluruh atau sebagian hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan Akad (berikut setiap perubahan, penambahan atau perpanjangannya) kepada pihak lainnya tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari NASABAH.
2. BANK atau pihak yang menerima pengalihan, pemindahan atau pengoperan, akan mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada NASABAH setelah BANK mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan hak dan kewajiban BANK dalam Akad sebagaimana diuraikan dalam ayat (1) Akad.

PASAL ...

NASABAH berdasarkan Akad memberikan izin kepada BANK atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap Barang dan/atau barang agunan lainnya, memeriksa pembukuan dan catatan NASABAH pada setiap saat selama berlangsungnya Akad dan segala sesuatu yang berhubungan dengan Fasilitas Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* 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 ...

1. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Akad ini, maka Para Pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
2. Bilamana musyawarah untuk mufakat sebagai dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka mengenai Akad dan segala akibatnya Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Agama di

PASAL ...

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

1. BANK

Nama : **PT. BANK**
Kantor Cabang/Cabang Pembantu*) Syariah
.....
Alamat :
Telp./Fax :

2. NASABAH

Nama :

Alamat :
Telp./Fax :

2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.
3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing Pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada Pihak lain dalam Akad 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 dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos “tercatat” atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing Pihak.

PASAL ...

1. Yang dimaksud dengan *force majeure* atau keadaan memaksa adalah semua kejadian di luar kemampuan NASABAH dan/atau BANK untuk mengatasinya termasuk di dalamnya, tetapi tidak terbatas pada, kejadian, peristiwa yang terjadi sebagai akibat hal-hal diluar kemampuan Pihak yang bersangkutan yang tidak terduga, tidak dapat dipertanggungjawabkan dan memaksa antara lain gempa bumi, kerusuhan, huru hara, pemogokan umum, kebakaran, revolusi, maker, terorisme, wabah/epidemic pemberontakan, peledakan, pemogokan, banjir, taufan, peperangan dinyatakan atau tidak, embargo, blockade, keputusan pemerintah yang mengakibatkan putusnya jaringan internet atau menghalangi Para Pihak secara langsung untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Akad, peraturan-peraturan pemerintah yang berkaitan langsung dengan pelaksanaan Akad, dan/atau bencana alam lainnya.
2. Dalam hal terjadinya salah satu atau beberapa kejadian dan/atau peristiwa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, Pihak yang terkena *force majeure* berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis kepada Pihak lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak terjadinya peristiwa sebagaimana diatur dalam ayat (1) Pasal ini.
3. Para Pihak segera mengambil langkah-langkah untuk membahas keadaan dan akibat yang ditimbulkan oleh *force majeure* tersebut dan mempertimbangkan cara-cara penyelesaian terbaik yang dapat ditempuh oleh Para Pihak.
4. Apabila Pihak yang mengalami *force majeure* tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (2) Pasal ini, maka *force majeure* tidak akan diakui oleh Pihak lainnya dan segala kerugian, risiko, dan konsekuensi yang mungkin timbul menjadi beban dan tanggung jawab Pihak yang mengalami *force majeure*.
5. Apabila peristiwa *force majeure* tersebut berlangsung terus hingga melebihi atau diduga oleh Pihak yang mengalami *force majeure* akan melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, maka Para Pihak sepakat untuk meninjau kembali Akad.

6. Pihak yang mengalami *force majeure* harus melaksanakan kembali kewajibannya sesuai dengan Akad paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah *force majeure* tersebut berakhir.

Demikian, Akad dibuat dan ditandatangani di oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermeterai cukup dalam 2 (dua) rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.