



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ALIH MUDHARIB PADA
AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH MENURUT
HUKUM PERIKATAN ISLAM**

TESIS

**KRISTIANTO SOEDJATMIKO
(0706192501)**

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI TIMUR TENGAH DAN ISLAM
JAKARTA
JULI 2009**

**LEMBAR PERSETUJUAN
MENGIKUTI UJIAN HASIL PENELITIAN**

NPM : 0706192501


Nama : Kristianto Soedjatmiko

Kekhususan : Hukum Bisnis

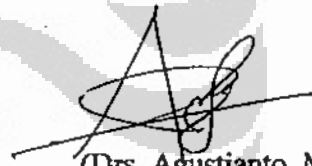
**Judul Tesis : Tinjauan Yuridis terhadap Alih Mudharib pada Akad Pembiayaan
Mudharabah menurut Hukum Perikatan Islam**

Disetujui di : Jakarta

Pada Tanggal : 24 Juni 2009



(Mustafa Edwin Nasution, Ph.D)



(Drs. Agustianto, M.Ag)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Kristianto Soedjatmiko

NPM : 0706192501

Tandatangan :

Tanggal : 09 Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Kristianto Soedjatmiko
NPM : 0706192501
Program Studi : Ekonomi Keuangan Syariah
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis terhadap Alih Mudharib
pada Akad Pembiayaan Mudharabah menurut
Hukum Perikatan Islam

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister of Sains pada Program Studi Ekonomi Keuangan Syariah Fakultas Pasca Sarjana Timur Tengah dan Islam, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Muhammad Muslich, MBA (.....)

Pembimbing I : Mustafa Edwin Nasution, Ph.D (.....)

Pembimbing II : Drs. Agustianto, M.Ag (.....)

Penguji : Kuncoro Hadi, ST., M.Si (.....)

Pembaca : Gemala Dewi, SH., SH., LL.M (.....)

Ahli/Reader

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 16 Juli 2009

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMAKASIH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah segala puji saya panjatkan kehadiran Allah yang telah memberikan kekuatan, keimanan, kesempatan untuk dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelas Magister of Sains pada Program Pasca Sarjana, Pusat Studi Timur Tengah dan Islam Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan hingga selesainya penyusunan tesis ini, akan terasa sulit untuk dilakukan.

Untuk itu pada kesempatan ini dengan tidak mengurangi rasa hormat saya jika ada pihak-pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian studi ini namun tidak sempat disebutkan semuanya, saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- 1). Ketua Program PSTTI Universitas Indonesia dan Pembimbing Bpk. Mustafa Edwin Nasution, Ph.D selaku pembimbing ditengah kesibukannya telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan sehingga terselesaikannya tesis ini.
- 2). dan Bpk. Drs Agustianto, M.Ag selaku pembimbing ditengah kesibukannya telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan sehingga terselesaikannya tesis ini.
- 3). Bpk. Dr. Muhammad Muslich, MBA, Bpk. Kuncoro Hadi, ST., M.Si., Ibu Gemala Dewi, SH., LLM. Selaku Tim Penguji yang telah banyak memberikan masukan bagi penulisan tesis ini sehingga menjadi lebih baik.
- 4). Seluruh Dosen PSTTI khususnya Ekonomi dan Keuangan Syariah yang telah memberikan ilmunya, serta seluruh staf sekretariat yang telah memberikan bantuannya selama masa perkuliahan hingga selesainya tugas akhir ini

- 5). Ibu yang senantiasa mengiringi langkah-langkah dalam hidup ini dengan iringan doa, yang tiada bisa diganti dengan materi apapun di dunia ini.
- 6). Cahaya mata hatiku : Sri Irmawati istriku tercinta dan anak-anakku, Afif Amirul Hanif, Nisrina Ammar Robbani serta Fathiya Mu'adzah Zayyan yang menjadikan hidup ini lebih bermakna dengan semangat dan doa yang kalian diberikan.
- 7). Teman-teman PSTTI program kekhususan Ekonomi dan Keuangan Syariah khususnya angkatan XIII atas kebersamaannya selama ini.
- 8). Pihak-pihak lainnya yang telah memberikan dukungan dan kontribusinya dan tidak bisa disebutkan satu-persatu.

Akhir kata, semoga apa yang telah dilakukan semua pihak mendapatkan balasan dan dicatat sebagai amal kebaikan disisi Allah Swt. Dan harapannya adalah tesis ini dapat membawa manfaat bagi perkembangan bisnis syariah.

Jakarta 09 Juli 2009

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

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

Nama : Kristianto Soedjatmiko
NPM : 0706192501
Program Studi : Ekonomi Keuangan Syariah
Fakultas : Pasca Sarjana Kajian Timur Tengah dan Islam
Jenis Karya : Tesis

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

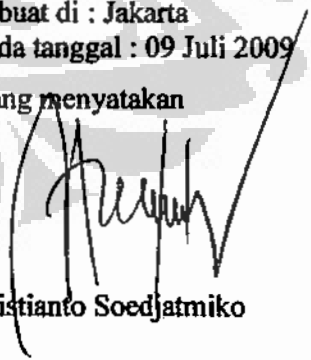
***“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ALIH MUDHARIB PADA AKAD
PEMBIAYAAN MUDHARABAH MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM”***

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indoensia berhak menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 09 Juli 2009

Yang menyatakan


Kristianto Soedjatmiko

ABSTRAK

Nama : Kristianto Soedjatmiko
Program Studi : Pusat Studi Timur Tengah dan Islam
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Alih *Mudharib* Pada Akad Pembiayaan *Mudharabah* Menurut Hukum Perikatan Islam

Untuk memenuhi tuntutan profesionalitas dan merespon perkembangan kontemporer bidang ekonomi, maka kebutuhan regulasi yang berkaitan dengan kebolehan dalam melakukan transaksi-transaksinya pada praktek di lembaga-lembaga keuangan syariah sangat diperlukan, sehingga mampu memenuhi kebutuhan nasabahnya dalam bertransaksi dengan Bank Syariah.

Tesis ini membahas mengenai alih *mudharib* dengan mencari ketentuan hukum atau dasar kebolehan dalam melakukannya alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah*. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Dari penelitian yang dilakukan dapat diketahui bahwa tidak terdapat ketentuan yang secara tegas mengatur mengenai alih *mudharib*, namun jika ditinjau dari sisi asas-asas serta kaidah-kaidah dalam Hukum Perikatan Islam, dapat disimpulkan bahwa alih *mudharib* bisa dilakukan. Hasil penelitian ini menyarankan agar dikeluarkan suatu fatwa yang menegaskan tentang kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* dan selanjutnya teknis pelaksanaannya agar diatur oleh Peraturan Bank Indonesia.

Kata Kunci :
Pembiayaan *Mudharabah*, alih *mudharib*, akad.

ABSTRACT

Name : Kristianto Soedjatmiko
Study Program : Islamic and Middle East Studies
Topic : *A Juridical Perspective upon Transferal between Customer (Alih Mudharib) on Agreement of Mudharabah Financing According to Islamic Jurisdiction Contract*

In fulfilling demands on becoming profesional and responding the contemporer progress on economics, the needs of regulation which related to legal practice on banking transaction upon Islamic financial institution is crucial in order to fulfill, customer's needs on doing transaction with Sharia Bank.

This theses elaborates about the transferal process between customer by looking at juridical certainty or legal rules on doing transferal process on mudharabah financing. This research is based n a qualitative method with normative juridical approach. It is a knowlaged from research's result that there is not any certainty on transferal proces between costumers. However transferal process between customer is able to done according to base and principle Islamic Jurisdiction Contract. This research, it's suggested that there should be guidance from Islamic Scholar (fatwa) which clarify the legal practice Bank Indonesia wil be able to regulate this suggestion on rules they have.

Key words : *mudharabah financing, transferal between customer, agreement*

اختصار

الاسم	: كرسنتينو سودجتميكو
الدراسات	: دراسات عليا للشرق الأوسط والعلوم الإسلامية
موضوع الرسالة المضاربة	: نظرة قانونية على تحويل المضارب في عقد تمويل المضاربة
	: حكم التأصيل الشرعي .

استيفاءا لمطالبات جودة العمل و تطورات معاصرة في مجال الاقتصادي, فإن الحاجة إلى تقنين المعاملات وفق الشريعة الإسلامية السمحة في أمس الحاجة والضرورة داعية إليها. وذلك استيفاء على حاجة المتعاملين بالبنوك الشرعية. هذا البحث يبحث في تحويل المضارب نظرة قانونية والتأصيل الشرعي على إباحة تحويل المضارب في تمويل المضاربة. هذا البحث بحث تقييمي مع استخدام القانون المتفق . من خلال هذا البحث يلاحظ أنه لا يوجد قانون يعمل عليه في شأن تحويل المضارب, إلا أنه إذا استخدم نظرة أساسيات وقواعد في النظرة الإسلامية فإنه يلخص أن تحويل المضارب من الممكن اعماله. ونتيجة هذا البحث تقترح على أن يصدر الفتوى من الجانب الرسمي على أهمية إباحة تحويل المضارب و يكون بيان وعملياتها تحت قانون بنك إندونيسيا.

الكلمات المفتاحية :

تمويل المضاربة, تحويل المضارب, عقد

RINGKASAN EKSEKUTIF

perbankan syariah sebagaimana halnya perbankan pada umumnya merupakan lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) yakni lembaga yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat lain yang membutuhkan dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Pada dasarnya produk yang ada pada perbankan syariah sama dengan produk yang ada pada perbankan konvensional, yakni terdiri dari produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana (*lending*), dan produk jasa (*fee based product*). Adapun yang membedakannya adalah bahwa pada produk yang ada di bank syariah tidak boleh mengandung unsur-unsur yang secara tegas dilarang dalam Islam, yaitu unsur perjudian (*maisyir*), unsur ketidakpastian (*gharar*), unsur bunga (riba), unsur suap-menyuap (*rysiwah*), dan unsur *bathil*. Sebagai gantinya dapat diterapkan akad-akad tradisional Islam atau yang lazim disebut prinsip syariah ke dalam produk perbankan dimaksud.

Ketika akad telah ditandatangani dan kredit atau pembiayaan telah dikucurkan kepada debiturnya atau nasabahnya, maka detik itu pula bank harus menanggung suatu resiko atas kredit/pembiayaan yang diberikannya. Resiko yang harus ditanggung oleh bank yaitu pembayaran bahwa kredit/pembiayaan tidak dapat dikembalikan sesuai dengan waktu yang telah disepakati atau bahkan sampai pada resiko tidak terbayarkan kembali atas kredit /pembiayaan tersebut.

Selanjutnya bagaimana halnya jika ternyata ada pihak ketiga yang menawarkan untuk memberikan solusi bagi penyelesaian permasalahan yang terjadi antara bank dengan nasabahnya misalnya dengan bersedia menggantikan kedudukan peminjam lama (bank konvensional) atau nasabah lama (bank syariah). Pada bank konvensional berdasarkan Kitab Undang-Undang Perdata penggantian kedudukan debitur diperbolehkan. Pada bank konvensional dapat dimungkinkan adanya pihak ketiga menggantikan posisi sebagai debitur sebagai peminjam dikenal adanya *novasi subyektif pasif* yaitu penggantian peminjam

lama digantikan dengan peminjam baru, dengan melepaskan kewajiban peminjam lama. Mekanisme ini memberikan solusi jika terjadi permasalahan-permasalahan berkaitan dengan ketidakmampuan suatu debitur dalam menyelesaikan suatu kewajiban misalkan karena sakit, meninggal atau karena suatu hal dimana debitur tidak lagi dapat menjalankan usahanya, sementara prospek usaha masih mungkin untuk dilanjutkan.

Selanjutnya bagaimana jika hal tersebut terjadi pada nasabah bank syariah, sementara prospek bisnis/usaha masih mungkin dijalankan, apakah secara Hukum Perikatan Islam dimungkinkan bisnis/usaha tersebut diambil alih oleh pihak lain. Sementara itu disisi lain sebenarnya bisnis masih memiliki prospek untuk dilanjutkan dan terdapat solusi yang bisa menjadi salah satu penyelesaian dalam hal terjadi kendala-kendala tersebut. Misalkan dengan adanya pihak ketiga yang bersedia menggantikan kedudukan nasabah. Sehingga usaha yang masih memiliki prospek tersebut masih mungkin pula untuk dilanjutkan oleh pihak ketiga yang bersedia menggantikan kedudukan nasabah lama dengan menjalankan usaha/bisnis tersebut.

Pembiayaan *mudharabah* sengaja dipilih sebagai obyek penelitian, dengan alasan bahwa antara *mudharabah* dengan pinjaman pada dasarnya terdapat kesamaan, yaitu adanya sejumlah modal atau uang yang diserahkan kepada nasabahnya. Pada perbankan konvensional, pihak bank selaku kreditur memberikan suatu pinjaman kepada debiturnya berupa sejumlah uang. Sementara itu pada perbankan syariah pihak bank selaku *shahib al -mal* atau pemilik modal mempercayakan sejumlah uang kepada *mudharib* atau pengusaha sebagai pengelola untuk menjalankan modal tersebut.

Pada penelitian ini akan lebih dibatasi atau lingkup penelitiannya lebih fokus pada akad pembiayaan *mudharabah* dan tidak lagi membahas jenis pembiayaan lainnya, hal tersebut dimaksudkan agar penelitian yang dilakukan dapat lebih fokus, sehingga didapatkan penelitian yang mendalam.

Sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata yang memungkinkan terjadinya perubahan pada subyek

peminjam (alih debitur) bahkan diatur secara tegas diatur bagaimana akibat jika terjadi alih debitur atau yang sering dikenal dengan *Novasi Subyektif Pasif*. Demikian pula yang terjadi pada akad *mudharabah* maka alih *mudharib* juga dimungkinkan dilakukan dan diperkenankan menurut Hukum Perikatan Islam.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui apa hukum dari sebuah peristiwa dalam hal ini peristiwa alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah*. Dengan penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa sampai saat ini, ketentuan baik yang berbentuk Fatwa maupun regulasi lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah undang-undang atau ketentuan lainnya maupun ketentuan yang dikeluarkan oleh pihak otoritas Bank Indonesia baik berupa Peraturan Bank Indonesia, fatwa DSN-MUI, maupun peraturan lainnya yang mengatur mengenai alih *mudharib/nasabah* khususnya pada pembiayaan *mudharabah* memang belum ada.

Berpijak pada kenyataan bahwa memang hingga saat ini memang tidak ada ketentuan yang mengatur secara tegas mengenai kebolehan dalam melakukan alih *mudharib*. Namun demikian didalam Hukum Perikatan Islam yang menjadi sandaran kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* didasarkan pada asas-asas dan kaidah-kaidah dasar dalam bermuamalah, khususnya dalam melakukan hubungan Hukum Perikatan Islam diantara para pihak seperti asas : 1). Asas kebebasan berkontrak” (*mabda’ hurriyah al-ta’aqud*). Asas ini penting untuk dielaborasi lebih lanjut dalam akad yang dilakukan dalam alih *mudharib* mengingat hal tersebut diharapkan dapat menampung kebutuhan nasabah bank syariah terhadap suatu konsep dan bentuk transaksi atau akad yang tidak terdapat dalam kitab-kitab fiqh, karena tanpa ada keleluasaan kaum muslimin untuk mengembangkan bentuk-bentuk akad baru sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat di masa kini, maka nasabah akan mengambil alternatif lain yang bisa jadi tidak didasarkan pada prinsip-prinsip Islam. 2). Asas Kerelaan, Alih *mudharib* dilakukan atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak yang berada didalam perikatan tersebut, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan *mis statement*. 3). Asas

Kemanfaatan dan Kemaslahatan, dalam pelaksanaan alih *mudharib* ini sangat relevan dengan tujuan Hukum Islam secara universal. Dengan masalah dimaksudkan memenuhi dan melindungi kepentingan para pihak.

Selanjutnya dalam Hukum Perikatan Islam mengenai kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* disandarkan kepada kaidah-kaidah hukum yang dapat digunakan untuk menjawab dan memecahkan masalah-masalah hukum yang timbul dalam masyarakat individu bahkan negara, Kaidah-kaidah ini berasal dari dari prinsip-prinsip umum di Al Qur'an, teks Hadist maupun atsar sahabat dan tabiin. Kaidah fikih ini juga merupakan hasil rumusan para ulama sebagai hasil pemikiran induktif dengan tetap mengukur akurasi berdasarkan Al Qur'an dan Hadist kaidah-kaidah tersebut antara lain : 1). kaidah mengenai kelenturan hukum yang menyatakan "*keluasan hukum harus ada pada saat menghadapi kesulitan. Misalnya dalam menghadapi berbagai kesukaran, keluasan dan kelenturan hukum harus diperlihatkan*". 2). kaidah mengenai umum dalam bermuamalah yang menyatakan : "*pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkannya*"3). kaidah mengenai kedudukan hukum bagi yang menggantikan. Dalam melakukan alih *mudharib*, maka kedudukan *mudharib* mempunyai kedudukan hukum yang sama dengan *mudharib* lama terhadap bank, hal ini berarti hak dan kewajiban yang ada pada *mudharib* lama juga berpindah kepada *mudharib* baru adapun teks kaidah tersebut adalah : "*pengganti menempati posisi mudal (yang diganti) dan mempunyai hukum seperti hukum perkara yang diganti*".

Selanjutnya dalam pemberian pembiayaan *mudharabah* meskipun fiqih tidak mengizinkan pemilik modal/investor untuk menuntut jaminan dari *mudharib*, dalam kenyataannya, bank-bank Islam umumnya benar-benar meminta beragam bentuk jaminan, baik dari *mudharib* sendiri maupun dari pihak ketiga. Namun mereka menegaskan bahwa jaminan tidak dibuat untuk memastikan kembalinya modal, tetapi untuk memastikan bahwa kinerja *mudharib* sesuai dengan syarat-syarat kontrak. Menyikapi persoalan ini, untuk menjaga kepercayaan dari nasabah investor, bank syari'ah harus menerapkan

asas *prudential*, di antaranya dengan mengenakan jaminan kepada nasabah penerima pembiayaan.

Dari penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan : 1).bahwa hingga saat ini belum terdapat peraturan yang secara khusus mengatur mengenai alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah*, baik dalam Fatwa Lembaga Dunia (*Maj'ma Buhus*), fatwa DSN, maupun kajian fiqih klasik maupun kontemporer yang membahas mengenai aturan kebolehan melakukan alih *mudharib*. 2).Sementara itu hal-hal yang menjadi dasar kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah* disandarkan pada asas-asas dan kaidah-kaidah yang berlaku dalam Hukum Perikatan Islam. 3).Eksistensi terhadap perjanjian yang mengikuti (*accessoir*) pada alih *mudharib*, mengacu pada KHUPerdata pasal 1422 dan pasal 1423 pada prinsipnya hapus.

Sementara dari penelitian yang dilakukan saran untuk menyelesaikan terhadap permasalahan yang ada adalah : 1).Ulama-ulama melakukan kajian secara mendalam mengenai alih *Mudharib* pada pembiayaan *mudharabah* sehingga dikeluarkannya suatu fatwa dari DSN tentang alih *Mudharib*. 2).pada tatanan pelaksanaan diperlukan petunjuk teknis dalam suatu ketentuan Peraturan Bank Indonesia yang mengatur bagaimana teknis pelaksanaan alih *mudharib* dimaksud.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Kristianto Soedjatmiko
2. Alamat : Pondok Timur Indah Jalan Anoa II-A-62, Bekasi Timur
3. Tempat/Tgl Lahir : Jakarta 11 Nopember 1970
4. Kebangsaan : Indonesia
5. Agama : Islam
6. Jenis Kelamin : Laki-Laki
7. Status Marital : Menikah
8. Nama Isteri : Sri Irmawati
9. Jumlah Anak : 3 orang
10. Riwayat Pendidikan :
 - a. Tahun 1995 tamat S-1 Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
 - b. Tahun 1990 tamat SMA
 - c. Tahun 1987 tamat SMP
 - d. Tahun 1984 tamat SD
11. Pengalaman Kerja :
 - a. 01 Januari 2009 s/d saat ini Pincapem BRI KCP Harco Mangga Dua
 - b. 01 April 2007 s/d 1 Januari 2009 Pincapem Kredit Kantor Pusat PT. BRI (Persero) Tbk. KCP Rengasdengklok.
 - c. 01 April 2006 Manajer Pemasaran Kredit Kantor Pusat PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Padang
 - d. 30 Juni 2003 Staf Madya Bagian Administrasi Dan Dokumen Kredit Divisi Administrasi Kredit Kantor Pusat PT. BRI (Persero) Tbk.
 - e. 31 Januari 2003 staf muda 2.b Bagian Administrasi Dan Dokumen Kredit Divisi Administrasi Kredit Kantor Pusat PT. BRI (Persero) Tbk.
 - f. 23 Maret 2001 Staf Muda 2.a Bagian Administrasi dan Dokumen Kredit Divisi Administrasi Kredit Kredit Kantor Pusat PT. BRI (Persero) Tbk.
 - g. 20 Desember 1999 Staf Bagian Administrasi dan Hukum Desk Penunjang Bisnis SBU Kredit Menengah Kredit Kantor Pusat PT. BRI (Persero) Tbk.
 - h. 11 Juni 1998 Staf Bagian Administrasi dan Hukum Urusan Korporasi Bagian Administrasi dan Hukum PT. BRI (Persero)
12. Pendidikan Non Formal :
 - a. 24 s/d 26 Juni 2000 Kursus Aspek Hukum Perkreditan, Jakarta, Institut Bankir Indonesia
 - b. 28 s/d 29 Maret 2001 Lokakarya Legal Officer, Jakarta, Internal BRI
 - c. 07 s/d 08 Juni 2001 Pelatihan Aspek Hukum dalam Perbankan Syariah, Jakarta, Internal BRI
 - d. 31 Oktober 2001 Seminar Legalitas Sertifikasi Pertanahan di Indonesia, Jakarta, LPPH Dharma Persadha
 - e. 04 s/d 08 Februari 2002 *Advanced Sharia an Legal Training*, Jakarta, Karim Busines Consulting
 - f. 10 s/d 12 Mei 2004 *Enterprise Wide Risk Management*, Jakarta
 - g. 04 s/d 06 April 2006 *Basic Risk Management*, Jakarta, Internal BRI
 - h. 09 Nopember 2007 *Loan Aproval Sistem Training*, Jakarta, Internal BRI

DAFTAR ISI

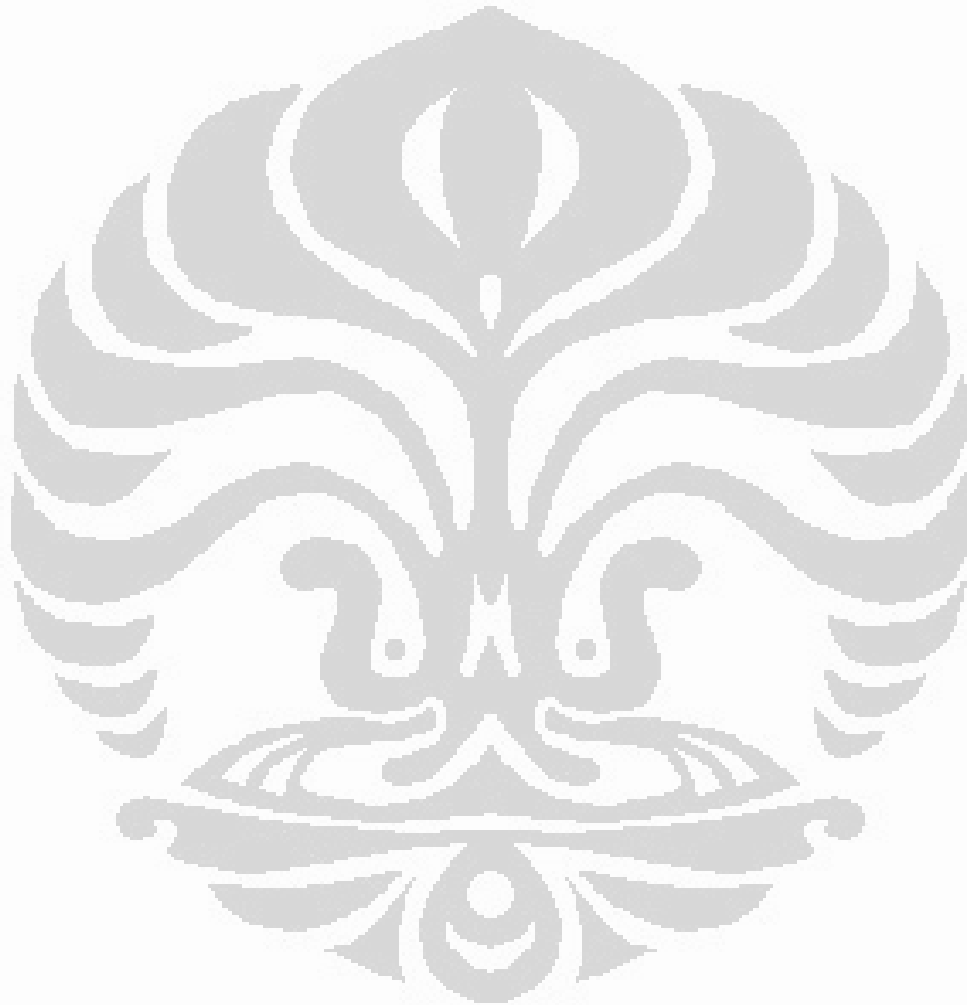
Halaman

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISIONALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
RINGKASAN EKSEKUTIF.....	xi
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	xvi
DAFTAR ISI.....	xvii
DAFTAR TABEL.....	xix
DAFTAR GAMBAR.....	xx
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Permasalahan.....	9
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	11
1.4 Tujuan Penelitian.....	11
1.5 Lingkup Penelitian.....	11
1.6 Manfaat Penelitian.....	12
1.7 Kerangka Pemikiran.....	12
1.8 Asumsi.....	17
1.9 Sistematika penelitian.....	17
BAB 2 LANDASAN TEORI.....	19
2.1 Pengertian Perjanjian menurut Hukum Positif.....	19
2.1.1 Definisi Perjanjian.....	19
2.1.2 Asas Hukum Perjanjian.....	20
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian.....	23
2.1.4 Berakhirnya Perjanjian.....	25
2.2 Pengertian Akad Menurut Hukum Perikatan Islam.....	27
2.2.1 Definisi Akad.....	27
2.2.2 Asas Akad.....	27
2.2.3 Rukun dan Syarat Akad.....	32
2.2.4 Berakhirnya akad.....	37
2.3 Mudharabah.....	38
2.3.1 Pengertian Mudharabah.....	38
2.3.2 Dasar Hukum Mudharabah.....	39
2.3.3 Rukun Mudharabah.....	42
2.3.4 Syarat Mudharabah.....	44
2.3.5 Berakhirnya Mudharabah.....	44

BAB 3	METODOLOGI PENELITIAN.....	48
3.1	Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	48
3.2	Sifat Penelitian.....	50
3.3	Sumber Data.....	51
3.4	Metode Pengumpulan Data.....	52
3.5	Langkah-langkah Penelitian dan Analisis Data.....	52
BAB 4	PEMBAHASAN	56
4.1	Proses Pemberian Kredit atau Pembiayaan.....	56
4.1.1	Proses Pemberian Pembiayaan secara Umum.....	56
4.1.2	Proses Pemberian Pembiayaan Mudharabah.....	61
4.2	Analisis Terhadap Alih Debitur/Nasabah (Novasi Subyektif Pasif) menurut Hukum Secara Umum.....	63
4.2.1	Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri.....	65
4.2.2	Kecakapan untuk Membuat Suatu Perjanjian	66
4.2.3	Suatu Hal Tertentu.....	66
4.2.4	Suatu Sebab Yang Halal.....	67
4.3	Analisis terhadap Alih <i>Mudharib</i>	69
4.3.1	Model Pendekatan Penelitian menurut Hukum Secara Umum.....	69
4.3.2	Keberadaan Ketentuan yang mengatur tentang Alih <i>Mudharib</i>	71
4.3.3	Dasar yang menjadi kebolehan dilakukannya Alih <i>Mudharib</i> pada Pembiayaan <i>Mudharabah</i>	80
4.3.4	Unsur-unsur dalam Akad Peralihan <i>Mudharib</i> pada Pendekatan atas taraf Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan.....	91
4.4	Pemberian Agunan pada Pembiayaan <i>Mudharabah</i> dan Eksistensi Perjanjian Pengikatan Agunan.....	95
4.4.1	Pemberian Agunan dalam Pembiayaan Mudharabah	95
4.4.2	Eksistensi Perjanjian Pengikatan Agunan.....	104
BAB 5	PENUTUP	111
5.1	Kesimpulan.....	111
5.2	Saran.....	112

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

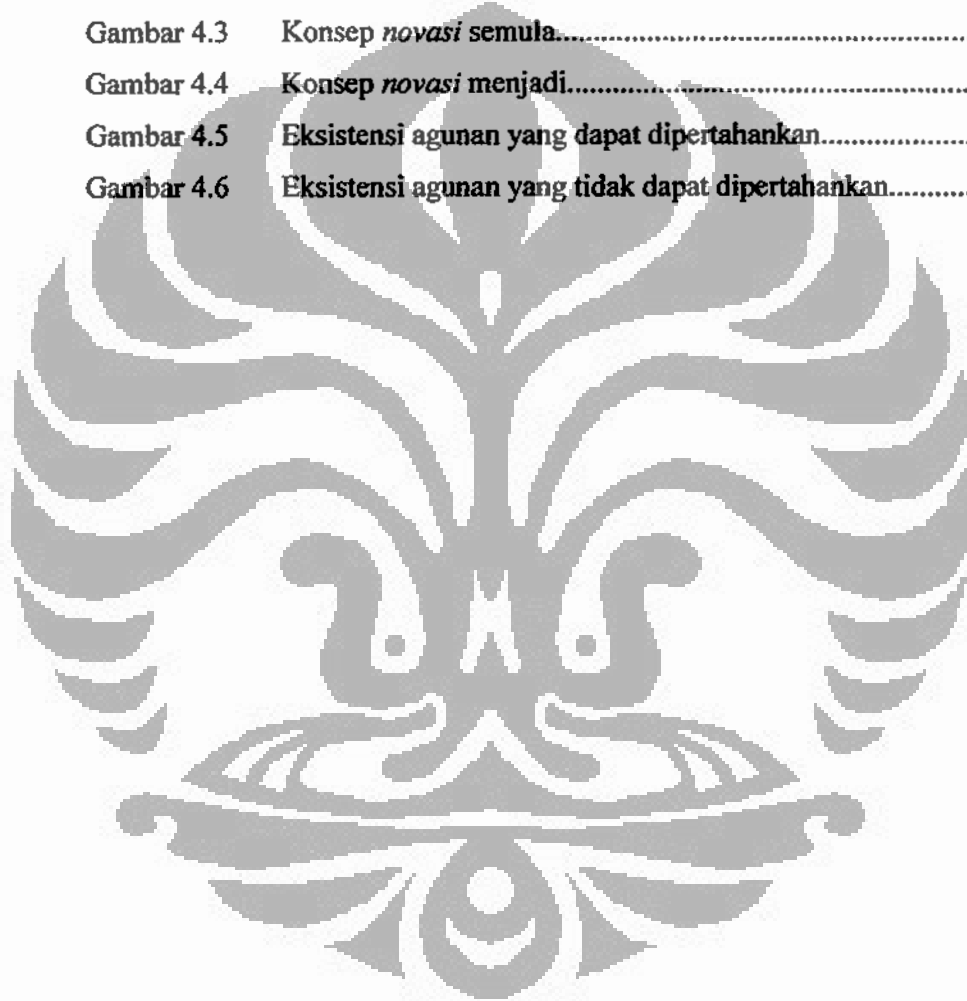
DAFTAR TABEL		Halaman
Tabel 1.1	Alternatif Penyelesaian.....	7
Tabel 4.1	Perbandingan novasi-hiwalah.....	75



DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1	Skema Mudharabah.....	39
Gambar 3.1	Langkah-langkah Penelitian.....	55
Gambar 4.1	Konsep <i>hiwalah</i> semula.....	73
Gambar 4.2	Konsep <i>hiwalah</i> menjadi.....	73
Gambar 4.3	Konsep <i>novasi</i> semula.....	74
Gambar 4.4	Konsep <i>novasi</i> menjadi.....	74
Gambar 4.5	Eksistensi agunan yang dapat dipertahankan.....	108
Gambar 4.6	Eksistensi agunan yang tidak dapat dipertahankan.....	109



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu filosofi dasar ajaran Islam dalam kegiatan ekonomi dan bisnis, yaitu larangan untuk berbuat curang dan dzalim. Semua transaksi yang dilakukan oleh seorang muslim haruslah berdasarkan prinsip rela sama rela (*an taraddin minkum*), dan tidak boleh ada pihak yang mendzolimi atau didzolimi. Prinsip dasar ini mempunyai implikasi yang sangat luas dalam bidang ekonomi dan bisnis, termasuk dalam praktek perbankan.

Adanya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan ini, diharapkan mampu menata kembali sektor perbankan yang mengalami guncangan akibat krisis yang terjadi di Indonesia dan yang lebih penting lagi diharapkan dapat mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap sektor perbankan di negeri ini. Dengan undang-undang ini maka cikal bakal bagi lahirnya industri perbankan syariah di Indonesia. Undang-undang ini mengatur mengenai pembedaan prinsip operasionalnya bank menjadi dua yaitu bank konvensional dan bank berdasarkan prinsip syariah. Adanya bank dengan prinsip syariah di samping bank konvensional menandakan dimulainya era baru dalam sistem perbankan nasional, yakni era sistem perbankan ganda (*dual banking system*).

Selanjutnya pada tanggal 16 Juli 2008 secara resmi undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah diberlakukan di Indonesia, ini adalah merupakan bentuk keseriusan Pemerintah terhadap industri perbankan syariah di Indonesia, karena dengan undang-undang inilah eksistensi keberadaan perbankan syariah lebih dipertegas.

Dengan undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah semakin menunjukkan bagaimana perbankan syariah ternyata tidak

hanya mendapat perhatian di kalangan pelaku ekonomi tetapi juga dari kalangan pemerintah. Sehingga dengan adanya undang-undang tersebut diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum bagi dunia perbankan maupun pihak-pihak yang terlibat didalamnya.

Dengan adanya undang-undang tersebut maka diharapkan perbankan syariah mendapat panduan yang jelas dalam menjalankan fungsinya sebagai bank yang menjalankan fungsinya dengan prinsip bagi hasil. Hal ini berbeda dengan bank konvensional dimana dalam menjalankan fungsinya, menggunakan prinsip bunga. Adanya regulasi tersebut maka penyelesaian yang berkaitan permasalahan perbankan syariah diharapkan acuan yang digunakan semakin jelas.

Namun demikian dalam menjalankan fungsinya terkadang perbankan syariah masih harus dihadapkan pada ketentuan atau aturan yang belum jelas dalam pelaksanaannya. Dengan kata lain dalam menjalankan fungsi perbankan syariah mau tidak mau masih harus mengacu ketentuan yang masih tunduk pada produk-produk ketentuan yang dibuat untuk keperluan perbankan konvensional. Sebut saja dalam membuat perjanjian-perjanjian ikutannya seperti mengenai pengikatan agunannya (hak tanggungan, fiducia, gadai), acuan yang digunakan masih mengacu pada ketentuan yang berlaku pada perbankan konvensional.

Hal lain yang terjadi adalah penyelesaian sengketa dalam perbankan syariah sampai dengan saat ini masih dianggap belum dapat memberikan solusi final bagi para pihak, sebagai contoh ketika penyelesaian sengketa para pihak dari awal telah memilih Badan Arbitrase Syariah Nasional, dan pada saat penyelesaian sengketa telah diputus oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional, maka tidak dengan serta merta putusan tersebut dapat dilakukan eksekusi, hal tersebut dikarenakan bahwa Badan Arbitrase tidak mempunyai kewenangan atau memiliki perangkat dalam melakukan eksekusi seperti dalam penetapan sita, pelaksanaan lelang atau proses pengosongan atas

sebuah bangunan sengketa. Selanjutnya Putusan Badan Arbitrase harus diikuti dengan permohonan ke Pengadilan Agama untuk kemudian dilakukan proses hukum selanjutnya (sita, lelang, pengosongan,dll).

Hal tersebut merupakan sedikit gambaran bahwa masih regulasi yang ada sebagian pada paparannya masih harus tunduk pada ketentuan-ketentuan yang bersifat umum atau dapat dikatakan bahwa pengaturan undang-undang no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pada pelaksanaannya masih belum memenuhi semua kebutuhan dalam praktek di perbankan syariah serta masih memerlukan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya sebagai penunjangnya.

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) yakni lembaga yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat lain yang membutuhkan dalam bentuk kredit. Dalam menjalankan fungsinya tersebut maka muncullah suatu tambahan dalam menyimpan atau meminjam uang tersebut dalam bentuk bunga (*interest*), dalam hal ada pihak yang menyimpan uang maka Bank akan memberikan bunga sebaliknya jika ada pihak yang meminjam uang maka Bank akan memungut bunga. Selisih dari bunga yang dipungut dengan yang dibayarkan inilah, maka bank akan memperoleh keuntungan.

Sementara itu perbankan syariah sebagaimana halnya perbankan pada umumnya merupakan lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) yakni lembaga yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat lain yang membutuhkan dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Pada dasarnya produk yang ada pada perbankan syariah sama dengan produk yang ada pada perbankan konvensional, yakni terdiri dari produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana

(*lending*), dan produk jasa (*fee based product*). Adapun yang membedakannya adalah bahwa pada produk yang ada di bank syariah tidak boleh mengandung unsur-unsur yang secara tegas dilarang dalam Islam, yaitu unsur perjudian (*maysir*), unsur ketidakpastian (*gharar*), unsur bunga (*riba*), unsur suap-menyuap (*rysiwah*), dan unsur *bathil*. Sebagai gantinya dapat diterapkan akad-akad tradisional Islam atau yang lazim disebut prinsip syariah ke dalam produk perbankan dimaksud.

Ketika akad telah ditandatangani dan kredit atau pembiayaan telah dikucurkan kepada debiturnya atau nasabahnya, maka detik itu pula bank harus menanggung suatu resiko atas kredit/pembiayaan yang diberikannya. Resiko yang harus ditanggung oleh bank yaitu pembayaran bahwa kredit/pembiayaan tidak dapat dikembalikan sesuai dengan waktu yang telah disepakati atau bahkan sampai pada resiko tidak terbayarkan kembali atas kredit /pembiayaan tersebut. Untuk meminimalisasi kemungkinan terjadi resiko maka sebelum kredit/pembiayaan direalisasi, diperlukan langkah-langkah antisipasi dalam menghadapi kemungkinan timbulnya resiko tersebut. Bank sebelum suatu kredit/pinjaman direalisasi maka pihak bank melakukan serangkaian analisa yang sering dikenal dengan analisa terhadap faktor 5 C yaitu sering disebut pula "*The Five C Analisis*" atau yang lebih dikenal dengan analisa 5 C yang meliputi :

- a. *Character* (Penilaian terhadap watak).
- b. *Capital* (Penilaian terhadap modal)
- c. *Capacity* (Penilaian terhadap kemampuan).
- d. *Collateral* (Penilaian terhadap agunan)
- e. *Condition* (Penilaian terhadap prospek usaha nasabah /debitur).

Dengan dilakukan analisa tersebut diharapkan baik bank konvensional maupun syariah dapat memperoleh gambaran tentang kondisi debitur/nasabah dan usahanya. Namun analisa yang dilakukan oleh Bank konvensional dan bank syariah tersebut tidaklah dapat dijadikan tolok ukur bahwa apa yang telah diberikan (kredit pada bank konvensional atau

pembiayaan pada pembiayaan bank syariah) tersebut dapat dikembalikan oleh nasabah sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selanjutnya bagaimana dengan kredit atau pembiayaan yang telah berjalan, hal apa yang diperhatikan oleh bank dalam mengelola terhadap resiko tersebut. Yang perlu diperhatikan bagi bank adalah bagaimana resiko yang mungkin timbul tersebut gejalanya dapat diketahui. Dengan suatu "sistem peringatan dini" (*early warning system*). Sistem peringatan ini adalah suatu sistem deteksi/pengenalan terhadap gejala-gejala/tanda-tanda awal yang diperkirakan dapat mempengaruhi/ menyebabkan kemungkinan terjadi kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Dengan adanya sistem tersebut tersebut maka diharapkan pihak bank dapat mengenali dan menetapkan tanda/peringatan dini atas kondisi debitur yang diperkirakan akan berdampak negatif terhadap kelancaran pemenuhan kewajiban atas kredit/pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah serta melakukan langkah-langkah yang diperlukan bagi penyelamatan kondisi usaha nasabah.

Dengan sistem ini suatu gejala yang mungkin timbul dengan memburuknya suatu usaha nasabah dapat diantisipasi, sehingga bank diharapkan mampu memberikan solusi atau masukan berharga serta langkah-langkah untuk mengatasi permasalahan yang dialami oleh nasabah. Untuk mengetahui kondisi nasabah salah satu cara yang dapat dilakukan adalah pengawasan. Pengawasan yang dapat dilakukan oleh bank adalah pengawasan *on site* maupun *off site*. Pengawasan *on site* adalah bentuk pengawasan secara langsung ke lokasi usaha nasabah. Sementara pengawasan *off site* adalah bentuk pengawasan tidak secara langsung ke lokasi usaha tetapi dari data-data yang diserahkan oleh nasabah seperti laporan keuangan, laporan laba-rugi dan neraca. Dengan pengawasan baik secara *on site* maupun *off site* yang dilakukan secara rutin untuk memantau kondisi usaha nasabah merupakan upaya meminimalisasi resiko yang akan timbul.

Dengan melakukan hal tersebut pihak bank tentunya dapat melakukan upaya-upaya penyelamatan atau memberikan solusi bagi nasabah jika nasabah menghadapi suatu permasalahan. Sebagai contoh adalah ketika nasabah mengalami penurunan omzet, macetnya piutang nasabah pada agennya yang menyebabkan penurunan kemampuan dalam memenuhi kewajibannya.

Dalam hal terjadi hal tersebut maka bank biasanya melakukan hal-hal penyelamatan yang dapat dikenal dengan restrukturisasi dengan beberapa alternatif penyelamatan seperti dengan penundaan jangka waktu pembayaran (*rescheduling*), atau perubahan syarat-syarat dalam perjanjian (*reconditioning*) dengan keringanan bunga (pada bank konvensional) dan upaya lainnya. Selanjutnya jika dirasa hal-hal tersebut tidak mungkin dilakukan, maka bank akan menempuh cara penyelesaian baik penyelesaian damai (jual agunan/asset secara bawah tangan) atau dengan cara upaya hukum (melalui pengadilan atau lelang).

Ada beberapa alternatif ketika suatu bank konvensional dihadapkan dengan kondisi yang dialami oleh nasabahnya, dalam melakukan tindakan-tindakan biasanya bank melakukan analisa dan evaluasi untuk menentukan langkah tindak lanjut yang akan dilakukan sebagai berikut :

		Prospek usaha	
		Baik	Tidak baik
Tingkat Nasabah	Baik	<ul style="list-style-type: none"> • Negosiasi • Restrukturisasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Negosiasi • Penyelesaian
	Tidak baik	<ul style="list-style-type: none"> • Negosiasi • Saluran Hukum 	<ul style="list-style-type: none"> • Saluran Hukum

Tabel 1.1 alternatif penyelesaian

Dari tabel tersebut diatas dapat diketahui bahwa terhadap kategori nasabah :

- a. Nasabah yang masih mempunyai itikat baik dan prospek usaha masih baik masih baik dilakukan langkah-langkah restrukturisasi. Hal ini jika nasabah mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yaitu dengan cara antara lain :
 - a.1) Perubahan tingkat suku bunga kredit
 - a.2) Pengurangan tunggakan bunga dan /atau denda/penalty
 - a.3) Penjadwalan kembali
 - a.4) *Deffered interest payment*
 - a.5) Penjualan sebagian agunan
- b. Nasabah yang mempunyai itikat baik namun prospek usaha tidak baik dilakukan langkah-langkah yang sering disebut dengan Penyelesaian Secara Damai. Adapun hal-hal yang bisa dilakukan setelah negosiasi dengan nasabah Bank dapat melakukan hal-hal sebagai berikut :
 - b.1) Penebusan agunan oleh pihak ketiga yang hasilnya digunakan untuk mengurangi kewajiban nasabah
 - b.2) Penjualan sebagian/seluruh agunan kepada pihak ketiga melunasi sebagian atau seluruh kewajiban nasabah.
- c. Nasabah yang tidak mempunyai itikat baik namun prospek usaha masih baik, yang dilakukan oleh bank adalah dengan melakukan langkah-langkah pendekatan, jika memang sudah tidak dapat dilakukan maka diselesaikan melalui saluran hukum
- d. Nasabah yang tidak mempunyai itikat baik dan prospek usaha juga tidak baik maka penyelesaian yang dilakukan oleh bank adalah penyelesaian melalui saluran hukum.

Selanjutnya bagaimana halnya jika ternyata ada pihak ketiga yang menawarkan untuk memberikan solusi bagi penyelesaian permasalahan

yang terjadi antara bank dengan nasabahnya misalnya dengan bersedia menggantikan kedudukan peminjam lama (bank konvensional) atau nasabah lama (bank syariah).

Pada bank konvensional berdasarkan Kitab Undang-Undang Perdata penggantian kedudukan debitur diperbolehkan. Pada bank konvensional dapat dimungkinkan adanya pihak ketiga menggantikan posisi sebagai debitur sebagai peminjam dikenal adanya *novasi subyektif pasif* yaitu penggantian peminjam lama digantikan dengan peminjam baru, dengan melepaskan kewajiban peminjam lama. Mekanisme ini memberikan solusi jika terjadi permasalahan-permasalahan berkaitan dengan ketidakmampuan suatu debitur dalam menyelesaikan suatu kewajiban misalkan karena sakit, meninggal atau karena suatu hal dimana debitur tidak lagi dapat menjalankan usahanya, sementara prospek usaha masih mungkin untuk dilanjutkan. Bahkan pada kredit dengan pola pir-trans kepada perusahaan inti dan plasma sesuai dengan Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 1 Tahun 1986 tanggal 3 Maret 1986 Pengembangan Perkebunan dengan Pola Perusahaan Inti Rakyat yang dikaitkan dengan program transmigrasi dan Peraturan Bank Indonesia nomor 6/12/PBI/ 2004 tentang Kredit Investasi Pengembangan Perkebunan dengan Pola Perusahaan Inti Rakyat yang dikaitkan dengan Program Transmigrasi (PIR-TRANS) pra konversi. Pengalihan hutang perusahaan inti kepada petani plasma dengan melakukan konversi. Konversi adalah pengalihan kepemilikan Kebun Plasma yang telah memenuhi persyaratan dari Perusahaan Inti kepada Petani disertai dengan pengalihan KI untuk pembangunan Kebun Plasma yang semula merupakan beban Perusahaan Inti menjadi beban masing-masing Petani melalui KIK Pasca Konversi./pasal 1.12. Pada kredit dengan pola ini bank memberikan pinjaman kepada perusahaan inti (nasabah lama) selanjutnya ketika masa konversi, maka pinjaman tersebut dialihkan kepada petani plasma (sbg nasabah baru) dalam bentuk KIK dengan mekanisme novasi. Contoh lain adalah ketika perusahaan yang semula berbentuk badan usaha perseorangan selanjutnya dan telah mendapat pinjaman dari bank. Ketika kredit berjalan

kemudian nasabah memutuskan untuk mendirikan suatu Perseroan Terbatas. Maka atas hutang nasabah perorangan tersebut dialihkan kepada Perseroan Terbatas yang didirikan. Dengan mekanisme novasi.

Sementara itu pengalihan pembiayaan pada bank syariah khususnya pembiayaan *mudharabah* sangat mungkin terjadi sebagaimana pengalihan hutang yang terjadi dalam industri perbankan konvensional. Selanjutnya bagaimana jika hal tersebut terjadi pada nasabah bank syariah, sementara prospek bisnis/usaha masih mungkin dijalankan, apakah secara Hukum Perikatan Islam dimungkinkan bisnis/usaha tersebut diambil alih oleh pihak lain. Sementara itu disisi lain sebenarnya bisnis masih memiliki prospek untuk dilanjutkan dan terdapat solusi yang bisa menjadi salah satu penyelesaian dalam hal terjadi kendala-kendala tersebut. Misalkan dengan adanya pihak ketiga yang bersedia menggantikan kedudukan nasabah. Sehingga usaha yang masih memiliki prospek tersebut masih mungkin pula untuk dilanjutkan oleh pihak ketiga yang bersedia menggantikan kedudukan nasabah lama dengan menjalankan usaha/bisnis tersebut. Selanjutnya jika hal tersebut dibiarkan maka usaha yang telah dibiayai dengan dengan *mudharabah* tersebut menjadi terhenti. Dampaknya bagi bank adalah kolektibilitas pembiayaan semakin memburuknya bahkan menjadi macet.

1.2 Permasalahan

Dalam industri perbankan konvensional peralihan tanggung jawab atas kewajiban hutang debitur lama kepada debitur baru tersebut, diatur dalam Kitab Undang-Undang Perdata (KUHP) dengan istilah *novasi subyektif pasif*.

Selanjutnya bagaimana ketika nasabah/mudharib yang telah menandatangani akad pembiayaan mudharabah, tidak lagi bisa melanjutkan proyek atau usaha yang dibiayai oleh bank syariah dengan skema mudharabah tersebut. Dimana ketidak sanggupannya nasabah dalam

melanjutkan kewajibannya bukan dikarenakan ketidakmampuannya dalam menjalankan usahanya, melainkan lebih dikarenakan hal-hal yang non teknis, seperti misalnya harus berada ditempat lain/berpindah dan sebab lainnya. Dengan kata lain terdapat suatu kejadian yang menyebabkan seorang nasabah secara tetap atau permanen tidak lagi bisa memenuhi perjanjian atau akad yang telah dibuatnya.

Disisi lain sebenarnya terdapat suatu pihak atau seseorang (diluar pihak yang melaksanakan akad) yang ingin menggantikan kedudukan sebagai nasabah dengan menggantikan kedudukan nasabah lama tersebut yang tidak lagi bisa meneruskan perjanjian atau akad tersebut menjadi nasabah baru.

Permasalahan yang terjadi saat ini belum ada fatwa atau peraturan Bank Indonesia yang mengaturnya secara tegas mengenai alih nasabah/mudharib di perbankan syariah, maka pada praktek yang terjadi di masing-masing perbankan syariah tidak sama, bahkan upaya yang dilakukan oleh perbankan syariah lebih kepada menunggu sampai pembiayaan menjadi semakin memburuk kolektibilitasnya yang pada akhirnya menjadi macet dan melakukan eksekusi atas agunan yang ada.

Pembiayaan *mudharabah* sengaja dipilih sebagai obyek penelitian, dengan alasan bahwa antara Mudharabah dengan pinjaman pada dasarnya terdapat kesamaan, yaitu adanya sejumlah modal atau uang yang diserahkan kepada nasabahnya. Pada perbankan konvensional, pihak bank selaku kreditur memberikan suatu pinjaman kepada debiturnya berupa sejumlah uang. Sementara itu pada perbankan syariah pihak bank selaku *shahib al -mal* atau pemilik modal mempercayakan sejumlah uang kepada *mudharib* atau pengusaha sebagai pengelola untuk menjalankan modal tersebut.

Pada pembiayaan syariah lainnya seperti murabahah pada prinsipnya kedudukan bank syariah sebagaimana layaknya seorang penjual, sementara

itu disisi lain kedudukan nasabah layakanya dalam jual beli yaitu sebagai pembeli. Pada pembiayaan musyarakah kerjasama yang dilakukan adalah adanya sharing modal dan tenaga kerja secara bersama. Demikian pula pada pembiayaan istisna dan salam hal yang dilakukan hampir sama dengan murabahah yaitu adanya jual beli sehingga jika timbul suatu masalah solusinya adalah sama seperti yang dilakukan pada pembiayaan murabahah.

Untuk itu maka kiranya penelitan yang dilakukan akan lebih fokus pada pembiayaan Mudharabah dengan mencoba meneliti TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ALIH NASABAH/MUDHARIB PADA AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM.

1.3 Pertanyaan Penelitian

1. Apakah terdapat ketentuan yang mengatur terhadap alih nasabah/mudharib pada akad pembiayaan mudharabah.
2. Jika tidak terdapat ketentuan yang mengatur, apa yang menjadi dasar kebolehan dalam melakukan alih nasabah/mudharib.
3. Selanjutnya jika secara syariah alih *Mudharib* diperbolehkan bagaimana dengan akibat hukumnya terhadap akad-akad yang mengikuti akad pembiayaan mudharabah seperti hak tanggungan, fidusia dan pengikatan lainnya .

1.4 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui ketentuan yang mengatur terhadap alih debitur pada akad pembiayaan mudharabah menurut Hukum Perikatan Islam

1.5 Lingkup/ Batasan Penelitian

Pada penelitian ini akan lebih dibatasi atau lingkup penelitiannya lebih fokus pada akad pembiayaan mudharabah dan tidak lagi membahas jenis

pembiayaan lainnya, hal tersebut dimaksudkan agar penelitian yang dilakukan dapat lebih fokus, sehingga didapatkan penelitian yang mendalam.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam hal ini dibagi menjadi dua yaitu :

1.6.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang diharapkan penulis dalam penelitian ini antara lain :

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah perbendaharaan pustaka dibidang ilmu Hukum Perikatan Islam.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas bagaimana ketentuan umum mengatur mengenai alih debitur pada bank konvensional dengan membandingkan bagaimana secara Syariah apakah dimungkinkan.
- c. Sebagai referensi bagi kalangan perbankan syariah dalam hal terjadi permasalahan alih nasabah/mudharib pada pembiayaan mudharabah.

1.6.2 Manfaat Praktis.

Sedangkan manfaat praktis dari penelitian ini adalah memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan dapat dijadikan salah satu referensi atau pedoman bagi pengembangan ketentuan yang berlaku bagi Industri perbankan syariah khususnya manakala terjadi permasalahan yang berkaitan dengan alih debitur pada transaksi mudharabah di perbankan syariah .

1.7 Kerangka Pemikiran

Industri perbankan syariah dituntut untuk lebih kreatif dan inovatif dalam menghadapi tuntutan dari nasabah agar dapat mengimbangi keberagaman

transaksi sebagaimana pada industri perbankan konvensional. Deputi Gubernur BI, Siti Ch Fadrijah di acara seminar akhir tahun perbankan syariah 2007 di gedung BI, Jalan MH Thmarin, Jakarta, Selasa (28/11/2007). Menyatakan antara lain :

..... jadi perbankan syariah juga harus melakukan riset untuk melihat keinginan konsumen sehingga dapat menciptakan produk-produk yang sesuai," katanya.

Dalam perkembangan dunia industri perbankan saat ini, tuntutan keefleksibilitas transaksi sangat diharapkan oleh nasabah, apalagi jika hal tersebut dapat dirasakan lebih menguntungkan bagi Bank maupun bagi nasabahnya, sebagai salah satu contoh adalah dalam hal terjadi halangan secara tetap (permanen) pada debitur bank konvensional, sementara itu disisi lain ada pihak ketiga yang bersedia menggantikan kedudukan debitur yang berhalangan secara tetap tersebut dan menjadi debitur baru. Bagi bank konvensional hal dapat dirasakan lebih menguntungkan dengan pertimbangan :

1. Pinjaman/pembiayaan yang diberikan kepada debitur lama masih tetap dipertanggungjawabkan oleh debitur baru
2. Memburuknya kolektibilitas pinjaman/pembiayaan nasabah pada waktu itu dapat dihindarkan.
3. Kemungkinan membengkaknya biaya pencadangan PPAP pinjaman/pembiayaan dapat ditekan karena memburuknya kolektibilitas pinjaman/pembiayaan.
4. Kemungkinan akan mendapatkan keuntungan dari pendapatan bunga/atau nisbah akan lebih besar jika dibandingkan dengan solusi lainnya seperti penjualan agunan dengan membiarkan debitur lama dalam kondisi memburuk kolektibilitas pinjaman atau pembiayaannya.

Sementara itu bagi debitur baru hal ini juga dapat menguntungkan dengan pertimbangan :

1. Mendapatkan pinjaman/pembiayaan dari bank.
2. Dapat mengembangkan usaha dengan pinjaman tersebut sehingga kemungkinan mendapatkan keuntungan baginya akan lebih besar.

Perubahan subyek peminjam atau yang biasa disebut *Novasi Subyektif Pasif* dalam perbankan konvensional tersebut sudah lazim terjadi dan dilindungi oleh undang-undang, bahkan didalam pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPerdata) perubahan subyek nasabah/debitur secara jelas dan tegas diakomodasi, bahkan konsekuensi pada perjanjian ikutannya (*perjanjian accesoir*) seperti hak tanggungan, gadai, fiducia diatur juga.

Ayat 2 pasal 1413 KUPerdata mengatur tentang novasi subyektif pasif dimana novasi jenis ini yang berganti adalah debiturnya . Penggantian debitur ini dimaksudkan dalam arti luas, artinya tidak hanya terbatas pada penggantian debitur dengan debitur lain, tetapi meliputi pula berubahnya komposisi debitur contoh : dalam suatu perjanjian kredit, debiturnya adalah A,B,dan C suatu saat atas persetujuan bank sebagai kreditur pihak debitur berubah menjadi A dan B saja bahkan bertambah menjadi A,B,C dan D. Perubahan komposisi debitur yang demikian termasuk dalam kategori novasi subyektif pasif.

Akibat-akibat hukum berkaitan dengan jaminan hutang atas terjadinya novasi diatur lebih lanjut dalam pasal-pasal 1421, 1422, 1423 KUHPerdata. Khususnya untuk novasi kredit, pasal-pasal yang mengatur tentang eksistensi jaminan hutang

Bagaimana hal terjadi kondisi dimana terjadi alih nasabah /mudharib adakah ketentuan hukum perikatan mengaturnya lebih lanjut sebagaimana halnya pada perbankan konvensional.

Sementara itu seiring dengan berkembangnya ekonomi berbasis syariah tentunya tuntutan terhadap transaksi-transaksi sebagaimana terjadi pada bank konvensional juga dapat diaplikasikan dalam perbankan syariah. Seperti bagaimana jika terjadi perubahan pada subyek pada nasabah pembiayaan di bank syariah. Permasalahannya adalah hingga saat ini regulasi yang mendukung terhadap transaksi pada bank syariah masih sangat terbatas. Fatwa-fatwa yang dikeluarkan DSN dan MUI serta peraturan Bank Indonesia masih belum bisa memenuhi seluruh transaksi pada bank syariah tersebut. Demikian pula regulasi yang mengatur terhadap alih nasabah terutama pada pembiayaan mudharabah hingga saat ini belum diatur.

Untuk itu pada penelitian ini akan mencoba mengulas mengenai terobosan terhadap kemungkinan terjadinya alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah* dengan mencoba melihat bagaimana Hukum Perikatan Islam menjawab kebutuhan tersebut.

Di dalam menjalankan suatu aktivitas yang bersifat muamalah Islam mengenal suatu kaidah fiqhiyah yang artinya, "Pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang". (Imam Musbikin 2001, Syamsul Anwar 2006 halaman 12) Kaidah dalam bermuamalah tersebut menjadi salah satu kaidah yang dapat mendukung kebolehan adanya alih nasabah/mudharib pada pembiayaan mudharabah, sebagaimana tersebut dalam kaidah :

الأصل في المعاملة الإباحة حتى يدل الدليل على تحريمها

"Pada dasarnya semua aktivitas muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang melarangnya"

Kaidah diatas menunjukkan bahwa segala sesuatunya adalah boleh atau *mubah* dilakukan. Kebolehan ini dibatasi sampai ada dasar hukum yang melarangnya. Hal ini berarti bahwa Islam memberi kesempatan luas kepada yang berkepentingan untuk mengembangkan bentuk dan macam transaksi baru sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat.

Dalam Hukum Perikatan Islam dikenal pula adanya asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan dimana asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam al Qur'an dan Al Hadis. M.Tamyiz Muharrom (2003), Asas kemanfaatan dan kemaslahatan ini sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Sebagaimana para filosof Islam di masa lampau seperti al-Ghazali (w.505/1111) dan asy-Syatibi (w 790/1388) merumuskan tujuan hukum Islam berdasarkan ayat-ayat al-Qur'an dan al-Hadis sebagai mewujudkan kemaslahatan. Dengan masalah dimaksudkan memenuhi dan melindungi lima kepentingan pokok manusia yaitu melindungi religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat, diri dan keluarga, serta harta kekayaan.

Disamping itu Hukum Perikatan Islam juga dikenal dengan asas keridhoan sebagaimana disebutkan dalam QS An-Nisa (4) ayat 29 dinyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan *misstatement*. Jika hal tersebut tidak dipenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara batil (*al akl bil bathil*).

Dari kaidah-kaidah dan asas-asas yang telah diuraikan tersebut, maka sudah seharusnya alih nasabah/mudharib pada pembiayaan mudharabah juga dibolehkan.

1.8 ASUMSI

Sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata yang memungkinkan terjadinya perubahan pada subyek peminjam (alih debitur) bahkan diatur secara tegas diatur bagaimana akibat jika terjadi alih debitur atau yang sering dikenal dengan Novasi Subyektif Pasif. Demikian pula yang terjadi pada akad mudharabah maka alih *mudharib* juga dimungkinkan dilakukan dan diperkenankan menurut Hukum Perikatan Islam.

1.9 SISTEMATIKA PENELITIAN

Sistematika dalam penulisan Tesis ini secara garis besar akan diuraikan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan memaparkan tentang latar belakang penelitian, permasalahan, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, lingkup penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, asumsi dan sistematika penelitian.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini memaparkan tentang Perjanjian menurut KHUP dan bagaimana Akad menurut Hukum Perikatan Islam pada umumnya yang terdiri dari pengertian perjanjian dan akad, syarat sahnya perjanjian dan akad, asas-asas dalam perjanjian dan akad berakhirnya perjanjian dan akad serta mudharabah dari sisi pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat serta batalnya.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini memaparkan tentang metodologi penelitian yang meliputi : jenis Penelitian, Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini baik itu data primer maupun data sekunder, metode pengumpulan data baik dengan interview maupun studi kepustakaan Perjanjian menurut KHUP dan bagaimana akad menurut Hukum Perikatan Islam pada umumnya yang terdiri dari pengertian perjanjian dan akad, syarat sahnya perjanjian dan akad, Beberapa Asas Hukum Perjanjian dan akad.

BAB IV : PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas proses pemberian pembiayaan mudharabah, pengertian alih debitor (novasi subyektif pasif), bagaimana Hukum Perikatan Islam mengatur mengenai alih debitor (novasi subyektif pasif) pada akad mudharabah dengan mencoba mengkaitkan dengan kaidah-kaidah yang berlaku pada hukum perikatan Islam.

BAB IV : PENUTUP

Menyimpulkan apa yang telah diuraikan sebelumnya disertai dengan saran-saran

BAB 2

LANDASAN TEORI

PERJANJIAN DALAM TINJAUAN HUKUM UMUM POSITIF DAN MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM SERTA PENGERTIAN PEMBIAYAAN MUDHARABAH.

2.1 Pengertian Perjanjian menurut Hukum Positif

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai pengertian perjanjian menurut KHUPerdata, asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian dan berakhirnya perjanjian.

2.1.1 Definisi Perjanjian

Sebagaimana disebutkan dalam buku III KUHPerdata mengatur mengenai *Verbintenissenrecht* yang mana tercakup pula *overeenkomst*. *Verbintenis* didalam bahasa Indonesia diartikan sebagai perikatan yaitu suatu hubungan antara dua pihak, yang isinya adalah hak dan kewajiban yaitu suatu hak untuk menuntut sesuatu dan disebelah lain suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Perikatan sebagaimana dimaksudkan diatas, merupakan suatu peristiwa dimana dua orang atau para pihak saling menjanjikan sesuatu. Peristiwa ini paling tepat dinamakan "Perjanjian" yaitu suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji. Dapat dikonstatir bahwa perkataan "perjanjian" sudah populer dikalangan masyarakat . (Subekti, 1984, halaman 12)

Ada beberapa penulis yang memakai perkataan "persetujuan", yang tentu saja tidak salah, karena peristiwa termaksud juga berupa suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau dua pihak untuk melaksanakan sesuatu dan perkataan "persetujuan" kalau hanya dilihat dari segi terjemahan saja memang lebih sesuai untuk perkataan Belanda "*overeenkomst*" yang dipakai oleh KUH Perdata, tetapi karena perkataan perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum, sehingga banyak para ahli condong pada pemakaian istilah "perjanjian".

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian, harus melihat pasal 1313 KUHPerdota. Menurut ketentuan pasal ini, "Perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Ketentuan pasal ini sebenarnya kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut sebagai berikut :hanya menyangkut sepihak saja, kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus, pengertian perjanjian terlalu luas, tanpa menyebut tujuan. (Abdulkadir, halaman 78)

Atas dasar alasan-alasan yang dikemukakan diatas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka "perjanjian " adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan". Perumusan ini erat hubungannya dengan pembicaraan tentang syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula berbentuk tertulis berupa suatu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (akta) biasanya untuk kepentingan pembuktian. Apabila diperhatikan perumusan perjanjian tersebut diatas tadi tersimpulah unsur-unsur perjanjian tersebut seperti berikut ini:

- a. Ada para pihak paling sedikit dua orang.
- b. Ada persetujuan para pihak.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.
- d. Ada prestasi yang dilaksanakan.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan ataupun tertulis.
- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

2.1.2 Asas Hukum Perjanjian

Dalam perjanjian secara umum dikenal beberapa asas yang perlu diketahui antara lain asas kebebasan berkontrak asas konsensualitas dan lain-lainnya. Dalam hal

ini penulis hanya membatasi pada asas yang penting dalam hukum perjanjian, yaitu :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja yang baik yang sudah diatur dalam undang-undang maupun yang belum diatur dalam undang-undang asalkan perjanjian itu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan tidak melanggar kesusilaan sebagaimana diatur dalam pasal 1337 KUHPerdata bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Sedangkan asas kebebasan berkontrak disebutkan dalam pasal 1338 KUHPerdata yaitu semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sehubungan dengan itu maka hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dan pasal-pasal dalam KUHPerdata hanya merupakan pelengkap saja.

Kebebasan berkontrak ini merupakan salah satu asas yang sangat penting di dalam suatu perjanjian karena kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak yang bebas merupakan pancaran hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia adalah sebagai berikut (Sjahdeni, hal, 47) :

- 1). Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2). Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- 3). Kebebasan untuk menentukan atau memilih klausula dan perjanjian yang akan dibuat;
- 4). Kebebasan untuk menentukan obyek dan perjanjian
- 5). Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian opsional (*aanvulland, optional*)

- 6). Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat

b. Asas konsensualitas

Yang dimaksud asas konsensualitas adalah suatu perjanjian lahir cukup dengan adanya suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu, tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain. Dengan demikian adanya kata sepakat tersebut sudah timbul suatu perjanjian sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian yang terjadi atau sudah ada telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Hukum perjanjian mengambil asas konsensualitas yang berarti perkataan sudah mengikat menurut Prof Eggens adalah suatu tuntutan kesesuaian (Subekti, halaman 5). Menurutnya bahwa perkataan sudah mengikat tersebut merupakan puncak peningkatan martabat manusia yang dimaksudkan bahwa dengan diletakkannya kepercayaan pada perkataan orang, orang tersebut ditingkatkan martabatnya setinggi tingginya sebagai manusia. Karena kalau orang ingin dihargai sebagai manusia ia harus dipegang perkataannya atau ucapannya.

Tetapi didalam hukum untuk menyelenggarakan ketertiban dan menegakkan keadilan dalam masyarakat. Asas konsensualitas ini merupakan suatu tuntutan kepastian hukum. Karena orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur harus dipegang perkataannya atau ucapannya yang merupakan suatu tuntutan kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut merupakan suatu sendi yang mutlak dari suatu tata hukum yang baik .

Kesepakatan tersebut terjadi bila diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak yang artinya apa yang dikehendaki pula oleh orang lain. Dan kedua kehendak tersebut bertemu dalam sepakat. Tercapainya kata sepakat itu harus dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan misalnya : setuju, oke dan lain-lain. Ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan pernyataan tertulis sebagai tanda bahwa keduabelah pihak telah menyetujui segala sesuatu yang tertera dalam dalam tulisan tersebut.

Ukuran untuk menentukan telah terjadinya persetujuan kehendak atau konsensus itu diukur dengan pernyataan-pernyataan yang secara timbal balik telah dikeluarkan. Berdasarkan pernyataan bertimbal balik telah dikeluarkan. Berdasarkan pernyataan bertimbal balik itu dianggap sudah lahir sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian yang mengikat sifatnya seperti undang-undang. Dan dari sepakat itu dianggap ada maka hakimlah yang akan menafsirkan apa yang telah disetujui, perjanjian apa yang telah dilahirkan dan apa saja hak dan kewajiban para pihak.

c. Asas kekuatan mengikat

Yang dimaksudkan dengan asas kekuatan mengikat adalah suatu perjanjian yang dibuat, yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara. Adapun bunyi pasal 1338 KUHPerdara yaitu semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dari pasal tersebut diatas jelas bahwa perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian berlaku sebagai undang-undang sehingga mengikat para pihak untuk mematuhi perjanjian tersebut.

2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi syarat syaratnya. Seperti telah disebutkan dalam pasal 1320 KUH Perdata bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) macam syarat yakni :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Dalam hal ini kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak untuk mengikatkan diri. Dalam perjanjian para pihak tidak terdapat paksaan, penipuan, dan kekeliruan pada waktu perjanjian di adakan. Pengertian sepakat digambarkan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang berhubungan dengan perjanjian. Pernyataan kehendak dari pihak yang menawarkan dinamakan tawaran atau offerte, dan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi atau acceptatie (Badrulzaman, 1983, hal 98)

Bertolak dari kesepakatan sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, dimana terdapat dipasal 1321 KUH Perdata disebutkan beberapa hal yang merupakan faktor penyebab cacat pada kesepakatan itu, yaitu tiada sepakat yang sah apabila sepakat diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Pada dasarnya setiap orang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Mereka yang termasuk cakap tersebut (Suryodiningrat, 1982 halaman 115) adalah :

b.1 Orang yang telah dewasa

Menurut Undang-undang Perkawinan No.1 tahun 1974 pasal 47 disebutkan bahwa kedewasaan ditetapkan 18 tahun atau sudah pernah kawin, sedangkan dalam KUHPerdata disebutkan dalam pasal 330 bahwa usia kedewasaan ditetapkan 21 tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan.

b.2 Mereka yang tidak dibawah pengampuan.

Seorang istri termasuk golongan orang yang mampu untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan pasal 31 ayat 2 Undang-undang No.1 tahun 1974. Sedangkan orang-orang yang tidak termasuk tidak cakap membuat perjanjian disebutkan dalam pasal 1330 KUHPerdata, bahwa tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah :

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal - hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Yang termasuk orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai usia 21 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Apabila perkawinan dibubarkan sebelum genap berumur 21 tahun maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa, hal ini ditetapkan oleh

KUHPerdata. Sedangkan menurut undang-undang No.1 tahun 1974 kedewasaan ditetapkan 18 tahun. Mereka yang diletakkan dibawah pengampunan menurut pasal 334 KUHPerdata adalah setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit jiwa atau mata gelap dan boros. corang perempuan yang telah bersuami dinyatakan tidak cakap melakukan perjanjian menurut KUHPerdata, tetapi setelah adanya Undang-undang No.1 tahun 1974 seorang istri tidak lagi masuk orang yang tidak cakap tetapi termasuk orang yang mampu untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan pasal 31 ayat 2 Undang-undang No.1 tahun 1974.

c. Suatu hal tertentu.

Suatu perjanjian menjadi sah apabila memenuhi syarat mengenai objeknya yaitu harus tertentu. Seperti dinyatakan dalam pasal 1333 KUHPerdata bahwa suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Dari bunyi pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Obyek tersebut dapat berupa benda yang sedang ada dan nanti akan ada. Yang dapat menjadi obyek suatu perjanjian adalah barang-barang yang dapat dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain jalan umum, pelabuhan umum dan sebagainya tidak dapat dijadikan obyek perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang dilakukan para pihak haruslah adanya suatu sebab yang dibolehkan, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan-peraturan, bertentangan dengan keamanan dan ketertiban umum dan bertentangan dengan kesusilaan.

2.1.4 Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat pula berakhir adapun hal-hal yang menyebabkan perjanjian berakhir adalah karena (Setiawan, halaman 68) :

- a. Ditentukan oleh para pihak berlaku untuk waktu tertentu;

- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus;

Peristiwa tertentu yang dimaksud adalah keadaan memaksa (*overmacht*) yang diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar dan lain-lain. Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu : c.1 keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar (*force majeure*). Akibat keadaan memaksa absolut (*force majeure*) :

- 1) debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);
 - 2) kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.
- c.2 keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Keadaan memaksa ini tidak mengakibatkan beban resiko apapun, hanya masalah waktu pelaksanaan hak dan kewajiban kreditur dan debitur.
- d. pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*) yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja;
- e. putusan hakim;
- f. tujuan perjanjian telah tercapai;
- g. dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

2.2 Pengertian Akad menurut Hukum Perikatan Islam

2.2.1 Definisi akad

Sementara akad berasal dari bahasa arab *al-aqdu* dalam bentuk jamak disebut *al-uqud* yang berarti ikatan atau simpul tali, jadi secara bahasa pengertian akad adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu (Dewi, Wiryaningsih, Barlinti, halaman 45)

Didalam AlQur'an pengertian yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara terminologi hukum fiqih adalah : Perikatan antara Ijab (penawaran) dengan Kabul (penerimaan) secara yang dibenarkan *Syara'* (Hukum Islam) yang menetapkan keridhaan (kerelaan) kedualabelah pihak (Shidieqy, halaman 8)

Menurut Fathurahman Djamil, istilah *al-aqdu* ini dapat dipersamakan dengan istilah perikatan atau *vebintenis* dalam KHUPerdata. Sedangkan istilah *al-ahdu* dapat dipersamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst* yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain (Dewi, Wiryaningsih, Barlinti, halaman 45). Menurut undang-undang perbankan syariah nomor 21 tahun 2008 pasal 13 definisi dari Akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

2.2.2 Asas akad

Dalam Hukum Perikatan Islam kata asas berasal dari kata *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi yang terdiri dari tujuh hal yaitu (Dewi, Wiryaningsih, Barlinti, halaman 30) :

a. **Asas Kebebasan (Al-Hurriyah) atau Asas Kebebasan Berkontrak (Mabda' Hurriyah Al-Ta'qud)**

Dalam Qur'an Surat Al-Maidah (5) ayat 1 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَيِّمَةٌ الْاَنْتَعِمِ ۗ اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مَحْلٰى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ سَمِيْعٌ عَلِيْمٌ ﴿١﴾

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu [388]. dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

[388]Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun kebebasan ini tidaklah absolut. Sepanjang tidak bertentangan dengan syariah Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan. Azaz kebebasan berkontrak ini perlu karena ia merupakan refleksi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum kontrak tersebut.

b. **Asas Persamaan atau Kesetaraan (Al-Musawah)**

Suatu perbuatan muamalah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup Manusia. Seringkali terjadi, bahwa seseorang memiliki kelebihan dan yang lainnya. Seperti yang tercantum dalam Qur'an Surat An Nahl (16) ayat 71 :

Dan Allah melebihkan sebahagian kamu dari sebagian yang lain dalam hal rezki, tetapi orang-orang yang dilebihkan (rezkinya itu) tidak mau memberikan rezki mereka kepada budak-budak yang mereka miliki, agar mereka sama (merasakan) rezki itu. Maka Mengapa mereka mengingkari nikmat Allah?

Hal ini menunjukkan, bahwa diantara sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Untuk itu, antara manusia satu dengan yang lain hendaklah saling melengkapi atas kekurangan. Yang lain dan kelebihan yang dimilikinya. Oleh karena itu setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam suatu perikatan tersebut.

Sabda Nabi dalam hadis 'Amr Bin Auf, yang dikonfirmasi oleh hadis Abu Hurairah disebutkan bahwa "*As-Sulhu ja-iz baina al-Muslimin*" menyatakan bahwa kaum muslimin dibenarkan membuat perjanjian perdamaian dalam pelaksanaan hak-hak mereka, namun kebolehan tersebut berlaku dalam batas-batas sepanjang tidak melanggar ketentuan halal dan haram seperti dapat dimengerti dari lanjutan sabdanya, "*illa salhan harrama halalan aw ahalla harraman*".

Kebebasan berkontrak lebih nampak jelas dalam sabda beliau yang merupakan lanjutan yaitu "*wal muslimun 'ala syurutihim illa syartan halalan aw ahalla harraman*". Di sini kaum muslimin dibenarkan memperjanjikan syarat-syarat dan perikatan/perjanjian itu mengikat untuk dipenuhi dalam batas-batas ketentuan halal dan haram. Kata *syurut* adalah bentuk jama' yang diidafahkan kepada kata ganti "mereka". Kasus ini menunjukkan bahwa dia termasuk lafal umum, sehingga hal itu berarti bahwa kaum muslimin dapat mengisikan syarat apa saja ke dalam perikatan/perjanjian mereka dalam batas-batas ketentuan halal dan haram, artinya dalam batas-batas ketertiban umum syara'.

c. Asas Kerelaan (*Al-Ridho*)

Dalam QSAn-Nisa (4) ayat 29 dinyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan *mis statement*. Jika hal tersebut tidak dipenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara batil (*al akl bil bathil*). Dalam QS An-Nisa (4) ayat 29 Allah berfirman :

" Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

Ayat ini menunjukkan bahwa melakukan suatu perikatan dalam perdagangan hendaklah atas dasar suka sama suka atau sukarela. Tidak dibenarkan bahwa suatu perbuatan muamalat dilakukan dengan pemaksaan ataupun penipuan. Jika hal ini terjadi, dapat membatalkan perbuatan tersebut. Unsur sukarela ini menunjukkan keiklasan dan itikan baik para pihak.

d. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Dalam QS Al-Baqarah (2) ayat 282 dan 283 disebutkan :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.....

Dari Ayat tersebut dapat dijelaskan bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaklah suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya. Adapun tulisan, saksi dan atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.

Selain asas-asas tersebut Islam juga mengenal adanya asas-asas yang menjadi dasar bagi suatu kontrak syariah yang meliputi :

e. Asas Kebolehan (*Mabda Al-Ibahah*)

Terdapat kaidah fiqhiyah yang artinya, "Pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang". (Anwar 2006 halaman 12) Kaidah fiqih tersebut bersumber pada dua hadis berikut ini:

Hadis riwayat al Bazar dan at-Thabrani yang artinya:

"Apa-apa yang diharamkan Allah adalah halal, dan apa-apa yang diharamkan Allah adalah haram, dan apa-apa yang didiamkan adalah dimaafkan. Maka terimalah dari Allah pemaaf-Nya. Sungguh Allah itu tidak melupakan sesuatupun".

Hadis riwayat Daruquthni, dihasankan oleh an-Nawawi yang artinya:

Sesungguhnya Allah telah mewajibkan beberapa kewajiban, maka jangan kamu sia-siakan dia dan Allah telah memberikan beberapa batas, maka janganlah kamu langgar dia, dan Allah telah mengharamkan sesuatu maka janganlah kamu pertengkarkan dia, dan Allah telah mendiamkan beberapa hal, maka janganlah kamu perbincangkan dia.

Kedua hadis di atas menunjukkan bahwa segala sesuatunya adalah boleh atau *mubah* dilakukan. Kebolehan ini dibatasi sampai ada dasar hukum yang melarangnya. Hal ini berarti bahwa Islam memberi kesempatan luas kepada yang berkepentingan untuk mengembangkan bentuk dan macam transaksi baru sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat.

f. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam al Qur'an dan Al Hadis. M.Tamyiz Muharrom

(2003), asas kemanfaatan dan kemaslahatan ini sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Sebagaimana para filosof Islam di masa lampau seperti al-Ghazali (w.505/1111) dan asy-Syatibi (w 790/1388) merumuskan tujuan hukum Islam berdasarkan ayat-ayat al-Qur'an dan al-Hadis sebagai mewujudkan kemaslahatan. Dengan maslahat dimaksudkan memenuhi dan melindungi lima kepentingan pokok manusia yaitu melindungi religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat, diri dan keluarga, serta harta kekayaan.

g. Asas Perjanjian itu Mengikat

Asas ini berasal dari hadis Nabi Muhammad saw (Hadis riwayat Bukhari, Tirmizi dan al-Hakim) yang artinya:

“Orang-orang muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian (Klausul-klausul) mereka, kecuali perjanjian (klausul) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.

Dari hadis di atas dapat dipahami bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian terikat kepada isi perjanjian yang telah disepakati bersama pihak lain dalam perjanjian. (Anwar, halaman 12) Sehingga seluruh isi perjanjian adalah sebagai peraturan yang wajib dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.

2.2.3 Rukun dan Syarat Sahnya akad

Sahnya suatu akad menurut Hukum Islam ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat akad tersebut (Dewi, halaman 49) Dalam arti Bahasa, kata rukun diambil dari bahasa arab *Ruknun* yang dalam bentuk jamak disebut *'arkan* yang berarti *the strongest side of Something* (Abdurahman halaman 72). Disini dapat dilihat bahwa rukun adalah suatu hal yang sangat menentukan bagi terbetuknya sesuatu dan merupakan bagian dari sesuatu tersebut. Fathurahman Djamil, memberi definisi rukun sebagai suatu unsur yang mutlak harus ada (inheren) dalam suatu hal, peristiwa dan tindakan (Dewi halaman 12)

Mengenai unsur yang harus ada yang dianggap essensial (rukun) dalam suatu akad ulama berpendapat bahwa rukun akad yaitu :

- a. *Al muta'qidain* (Pihak-pihak yang berakad/the contracting parties)
- b. *Mahallul 'Aqd* (Obyek Perikatan/The Subject Matters))
- c. *Maudhu'ul Aqd* (Tujuan Perikatan)
- d. *Sighat Al-Aqd* (Pernyataan untuk mengikatkan diri/Format)

Syarat adalah hal yang sangat berpengaruh atas keberadaan sesuatu tapi bukan merupakan bagian atau unsur pembentuk dari sesuatu tersebut. Ini berarti, bahwa apabila syarat tidak ada maka sesuatu tersebut juga tidak akan terbentuk, namun adanya syarat belum tentu menunjukkan adanya hal tertentu tersebut. Beda syarat dan rukun terletak pada apakah hal tersebut merupakan bagian inti pembentuk dari sesuatu tersebut atau tidak. Sebagai contoh, para pihak (*the contracting party*) adalah rukun yang merupakan bagian inti dari suatu akad. Sedangkan “kesadaran atau sehat akal” merupakan syarat bagi masing-masing pihak tersebut Menurut T.M Hasbi Ash –Shiddieqy, suatu akad terbentuk dengan adanya empat komponen yang harus dipenuhi, yaitu (Dewi, Wirnyaningsih, Barlinti, halaman 51) :

a. *Al'Aqidain* (Subyek Perikatan atau para pihak yang berakad)

Dua *aqid*, yang dinamakan *tharafyil aqdi* atau *aqidain* sebagai subyek perikatan/para pihak (*the contracting parties*), dari sudut hukum adalah sebagai subyek hukum. Subyek Hukum sebagai pelaku perbuatan hukum sering kali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban. Sementara itu subyek hukum itu sendiri terdiri dari dua macam yaitu Manusia dan Badan Hukum dalam kaitannya dengan ketentuan Hukum Islam.

a.1. Manusia

Manusia sebagai subyek Hukum Perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut *mukallaf*. *Mukallaf* adalah orang sudah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Allah maupun dalam kehidupan sosial.

Terhadap Manusia sebagai subyek perikatan/para pihak syarat yang harus dipenuhi adalah:

- a). *Aqil* (berakal/dewasa), hanya orang yang berakallah yang dapat melakukan transaksi secara sempurna. Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya penipuan dan sebagainya, maka anak kecil dan orang gila tidak dibenarkan melakukan akad tanpa kontrol walinya.
- b). *Tamyiz* (dapat membedakan) orang yang bertransaksi haruslah dalam keadaan dapat membedakan yang baik dan buruk, sebagai tanda kesadaran.
- c). *Muhktar* (bebas dari paksaan) para pihak harus bebas dalam melakukan transaksi/bebas memilih lepas dari paksaan dan tekanan.

a.2. **Badan Hukum**

Yang membedakan antara perorangan/manusia dengan badan hukum ketika perhubungan dengan bank adalah tanggung jawabnya. Tanggung jawab perorangan/manusia sampai dengan harta pribadinya. Sementara tanggung jawab badan hukum terbatas hanya aset-aset yang dimiliki badan hukum tersebut. Bentuk badan hukum dalam hukum positif adalah Perseroan Terbatas, Yayasan dan Koperasi. Dalam Islam bentuk suatu badan Hukum tidak diatur secara khusus. Namun terlihat pada beberapa dalil yang menunjukkan adanya badan hukum dengan menggunakan istilah *al-syirkah* seperti yang tercantum dalam Q.S An-Nisa (4) ; 12:

..... *jika Saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu,*

Dalam QS Shaad(38) : 24

.....*dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman*

b. **Mahallul 'Aqd (Obyek Perikatan)**

Mahallul-Aqdi (ma'qud alaihi) yaitu sesuatu yang diadakan sebagai obyek perikatan (*the subject matter*) atau disebut juga obyek akad. Bentuk obyek akad dapat berupa benda berwujud seperti ;mobil, rumah sementara itu dapat pula

benda tidak berwujud seperti manfaat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *Mahallul-Aqdi (ma'qud alaihi)* adalah sebagai berikut :

- b.1 Obyek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan
- b.2 Obyek akad dibenarkan oleh syariah
- b.3 Obyek akad harus jelas dan dapat dikenali
- b.4 Obyek akad dapat diserahkan

c. *Maudhu'ul Aqd (Tujuan Perikatan)*

Maudhu'u al-Aqdi (Ghayatul akad), cara maksud yang dituju sebagai prestasi yang dilakukan. Ahmad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai tujuan hukum yaitu (Dewi, Wiryaningsih, Barlinti, halaman 63) ;

- c.1 Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
- c.2 Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad
- c.3 Tujuan akad harus dibenarkan oleh syarak.

d. *shighat al-aqad (Pernyataan untuk mengikatkan diri)*

Shighat al-aqad sebagai rukun akad (*a formation*) adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum yaitu sebagai berikut:

- d.1 *Jala'ulma'na* yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu, jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki
- d.2 *Tawfuq* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul;
- d.3 *Jazmul iradatani*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan kabul dapat dilakukan dengan empat cara yaitu dengan (Dewi, Wirduyaningsih, Barlinti, halaman 51) :

- d.1 **Lisan**, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas.
- d.2 **Tulisan**. Suatu perikatan yang dilakukan dengan tulisan dilakukan baik para pihak itu bertemu secara langsung atau tidak bertemu. Dengan dilakukannya cara ini maka akan memudahkan pihak membuktikan tentang apa yang telah disepakati, dengan kata lain dapat tulisan tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti. adapun kaidah fiqih nya :

"tulisan itu sama dengan ungkapan lisan"

- d.3 **Isyarat**. Suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang yang normal, orang yang cacatpun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya adalah berupa tuna wicara, maka dimungkinkan akad dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama. Kaidah fiqihnya adalah :

"Isyarat yang jelas dari orang bisu sama dengan penjelasan dengan lisan"

- d.4 **Perbuatan**. Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat pula dilakukan dengan caraperbuatan saja, tanpa secara lisan, tulisan maupun isyarat. Hal ini disebut *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerimadari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya. Hal ini sering terjadi pada proses jual-beli di supermarket yang tidak ada proses tawar menawar.

Konsekuensi akad adalah *luzum* (wajib dilaksanakan), maka barang siapa yang telah melakukan akad baik dalam bab muamalah atau dalam bab yang lain seperti orang yang berakad dalam dakwah maka ia harus melaksanakan segala konsekuensi dari akad tersebut selama tidak ada perkara yang membatalkan pengesahan (legality) akad, seperti gharar (penipuan) fasad (kerusakan) seperti akad dengan barang haram atau akad yang mengandung unsur riba.

2.2.4 Berakhirnya Akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila terjadi apabila; (Badruzzaman dkk, halaman 259) berakhirnya masa berlaku akad, dibatalkannya oleh para pihak dan salah satu pihak meninggal dunia.

a. Berakhirnya masa berlaku akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam Jual beli misalnya, akad dipandang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah dibayarkan kepada penjual

b. Dibatalkan oleh pihak telah tercapai tujuannya.

Selain telah tercapai tujuannya, akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan). *Fasakh* (pembatalan) terjadi karena (Dewi, Wirduyaningsih, Barlinti, halaman 94) :

- b.1 Di *fasakh* (dibatalkan) karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh Syara', seperti misal dalam akad. Misalnya jual-beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b.2 Dengan adanya *khiyar* baik *khiyr rukyat*, cacat, syarat atau majelis
- b.3 Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* ini dengan cara *iqalah*. Dalam hubungan ini Hadist Nabi seperti yang diriwayatkan oleh Abu Daud mengajarkan, bahwa barang siapa mengabdikan permintaan pembatalan orang yang menyesal atas akad jual-beli yang dilakukan, Allah akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.
- b.4 Karena kewajiban yang ditimbulkan tidak dipenuhi oleh pihak lainnya
- b.5 Karena tidak mendapat izin dari pihak berwenang.

c. Salah satu pihak meninggal dunia

Mengenai kematian, terdapat perbedaan pendapat diantara fukaha apakah kematian pihak-pihak yang melakukan akad mengakibatkan berakhirnya akad. Menurut ulama mazhab Hanafi kematian menyebabkan berakhirnya akad, namun menurut ulama mazhab Syafi'i tidak. Pada Umumnya dapat disimpulkan (Dewi,

Wirnyaningsih, Barlinti, halaman 96) bahwa apabila akad menyangkut hak-hak perorangan, dan bukan hak-hak kebendaan maka kematian salah satu pihak mengakibatkan berakhirnya akad.

2.3 Mudharabah

2.3.1 Pengertian

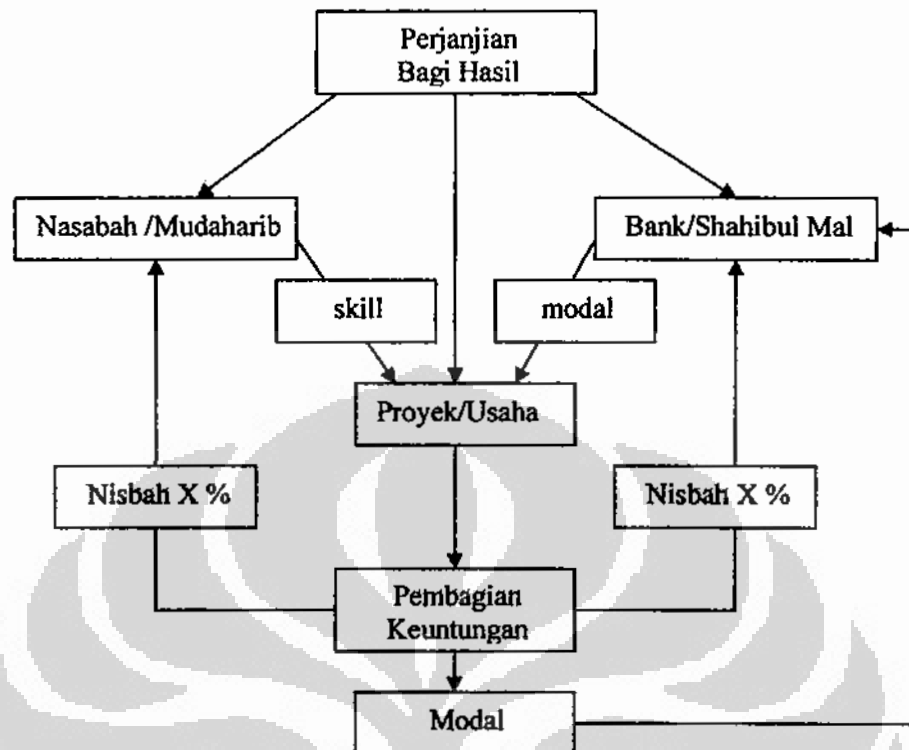
Dalam Fiqih mudharabah merupakan salah satu bentuk kerjasama antara *Shahib Al Mal* atau investor yang mempercayakan sejumlah modal kepada pihak lain (mudharib) yang berfungsi pengelola dengan suatu perjanjian. Istilah mudharabah, oleh ulama fiqh Hijaz menyebutnya dengan *Qiradh*. Istilah *Qiradh* diambil dari kata *muqaradhah*, yang artinya penyamaan dan penyeimbangan.

Mudharabah berasal dari kata *dharb*, yang artinya memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan inilebih tepatnya adalah proses seseorang memukul kakinya dalam menjalankan usahanya (Antonio, hal 95)

Secara terminologi, para ulama Fiqh mendefinisikan *Mudharabah* atau *Qiradh* dengan (Haroen, hal 175-176): “Pemilik Modal (Investor) Menyerahkan modalnya kepada pekerja (pedagang) untuk diperdagangkan, sedangkan keuntungan dagang itu menjadi milik bersama dan dibagi menurut kesepakatan “

Mudharib menyumbangkan tenaga dan waktunya dan mengelola kongsi kerjasama sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam syarat-syarat kontrak yang ditetapkan dalam akadnya. Syarat-syarat kontrak ini salah satunya mengatur mengenai adanya pembagian dari hasil keuntungan (jika ada) akan dibagi antara investor dan mudharib. Sementara jika terjadi kerugian maka resiko akan menjadi beban Financial bagi investor. Walaupun sebenarnya bagi mudharib suatu kerugian akan menjadi beban moril baginya, yaitu dengan adanya suatu amanah yang dipercayakan kepadanya dan reputasinya sebagai mudharib (apalagi hal tersebut ditimbulkan karena kesalahannya dalam langkah-langkah bisnis).

Skema Al Mudarabah dapat digambarkan sebagai berikut (Antonio, 2005) :



gambar 2.1. skema *mudharabah*

2.3.2 Dasar Hukum

Secara eksplisit dalam Al-Qur'an tidak dijelaskan langsung mengenai hukum *Mudharabah*, meskipun ia menggunakan kata *di-r-b* yang darinya kata *Mudharabah*, diambil sebanyak limapuluh delapan kali

Akad *Mudharabah* dibenarkan dalam Islam, karena bertujuan untuk membantu antara pemilik modal dan orang yang mempunyai keahlian untuk mengelola dananya. Demikian dikatakan oleh Ibn Rusyd (.595/1198) dari mazhab Maliki bahwa kebolehan akad *mudharabah* merupakan suatu kelonggaran yang khusus. (Rusyd, hal 178).

Meskipun *Mudharabah* tidak secara langsung disebutkan dalam Al-Qur'an atau *sunnah*, ia adalah sebuah kebiasaan yang diakui dan dan

dipraktekkan oleh umat Islam, dan bentuk dagang semacam ini tampaknya terus hidup sepanjang periode awal era Islam sebagai tulang punggung perdagangan.

Dasar hukum yang biasa digunakan oleh para Fuqaha tentang kebolehan bentuk kerjasama ini adalah firman Allah dalam :

- a. Surah al-Muzzammil ayat 20 :

وَأَخْرُونَ يَصْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ.....

....dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah

- b. Surat An-Nisa ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ

بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

- c. Surat Al-Maidah ayat 1

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ؕ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا

يَتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ سَخِيمٌ مَّا يُرِيدُ ﴿١﴾

Hai orang-orang yang beriman, pemuhilah aqad-aqad itu[388]. dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika

kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

Ayat- ayat tersebut di atas, secara umum mengandung kebolehan akad mudharabah, yang secara bekerjasama mencari rezeki yang ditebarkan Allah SWT di muka bumi. Kemudian dalam Hadist Rasulullah SAW. dijumpai sebuah riwayat dalam kasus mudharabah yang dilakukan oleh „Abbas Ibn al-Muthalib yang artinya :

“Tuan kami „Abbas Ibn Abd al-Muthalib jika menyerahkan hartanya (kepada seorang yang pakar dalam perdagangan) melalui akad mudharabah, dia mengemukakan syarat bahwa harta itu jangan diperdagangkan melalui lautan, juga jangan menempuh lembah-lembah, dan tidak boleh dibelikan hewan ternak yang sakit tidak dapat bergerak atau berjalan. Jika (ketiga) hal itu dilakukan, maka pengelola modal dikenai ganti rugi. Kemudian syarat yang dikemukakan „Abbas Ibn Abd al-Muthalib ini sampai kepada Rasulullah SAW, dan Rasul membolehkannya”. (HR. Ath-Tabrani).

Dikatakan bahwa Nabi dan beberapa Sahabat pun terlibat dalam kongsi-kongsi mudharabah (Shobirin, halaman 4). Menurut Ibn Taimiyyah, para fuqaha menyatakan kehalalan mudharabah berdasarkan riwayat-riwayat tertentu yang dinisbatkan kepada beberapa Sahabat tetapi tidak ada Hadits sahih mengenai mudharabah yang dinisbatkan kepada Nabi.

Landasan Hukum lainnya seperti yang telah disampaikan sebelumnya bahwa praktik mudharabah telah dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW. Berdasarkan ijma' ulma juga membolehkannya, seperti dinukilkan Ibnu Mundzir, Ibu Hazm, Ibnu Taimiyah dan lainnya.

Melakukan mudharabah atau qiradh adalah boleh (mubah). Dasar hukumnya ialah sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Shuhaib r.a, bahwasanya Rasulullah telah bersabda (Suhendi, halaman 138) :

“ada tiga perkara yang diberkati : jual-bel iyang ditangguhkan, memberi modal, dan mencampur gandum dengan jelai untuk keluarga, bukan untuk dijual.”

Ibnu Hazm mengatakan “semua bab dalam fiqih selalu memiliki dasar dalam Al-Qur’an dan Sunnah yang kita ketahui alhamdulillah kecuali qiradh (mudharabah). Kami tidak mendapati satu dasarpun untuknya dalam Al-Qur’an dan Sunnah. Namun dasarnya adalah Ijma yang benar. Yang dapat kami pastikan, hal ini ada pada zaman Nabi Shalallahu ‘alaihi wa sallam, beliau megetahui dan menyetujuinya. Dan seandainya tidak demikian, maka tidak boleh”

Ibnu Taimiyah menyatakan “sebagian orang menjelaskan beberapa permasalahan yang ada Ijma didalamnya, namun tidak memiliki dasar nash, seperti mudharabah. Hal itu tidak demikian. Mudharabah sudah mashur di kalangan abangsa arab jahiliyah, apalagi pada bangsa Qurasy. Karena pada umumnya, perniagaan merupakan pekerjaan mereka. Pemilik harta menyerahkan hartanya kepada pengelola (*umaal*)”

Akad mudharabah ini telah dikenal oleh umat Muslim sejak zaman sebelumn turunnya Islam. Ketika Nabi Muhammad SAW, berprofesi sebagai pedagang, ia melakukan akad mudharabah dengan Khadijah. Dengan demikian ditinjau dari segi hukum Islam, maka praktik mudharabah ini dibolehkan, baik menurut Al-Qur’an, Sunnah maupun Ijma. Dalam praktik mudharabah antara khadijah dengan Nabi, saatt Khadijah mempercayakan barang dagangannya untuk dijual ke luar negeri. Dalam Praktik ini, Kahdijah berperan sebagai pemilik modal (Shahib al-maal), sefdangkan Nabi Muhammad SAW, berperan sebagai pelaksana usaha (mudharib) .

2.3.3 Rukun

Menurut Ulama Hanafiyah rukun mudharabah hanya ijab (dari shahibul al maal) dan qabul (dari mudharib). Sedangkan jumbuh ulama berpendapat lain, bahwa rukun dan syarat mudharabah adalah :

a. Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha)

Dalam akad mudharabah, harus ada minimal dua pelaku. Pihak pertama selaku pemilik modal (shahib al-mal), dan pihak kedua selaku pelaksana usaha (mudharib atau 'amil). Selaku pelaku yang dapat melakukan transaksi, harus orang yang cakap bertindak atas nama hukum dan cakap diangkat sebagai wakil.

b. Obyek mudharabah (modal dan kerja)

Para fuqaha mensyaratkan modal yang diserahkan haruslah berbentuk uang, jelas jumlahnya, tunai dan diserahkan sepenuhnya kepada mudharib. Modal berupa barang dan hutang tidak diperbolehkan, karena barang tidak dapat dipastikan taksiran harganya dan mengakibatkan ketidakpastian (gharar) besarnya modal mudharabah. Namun bila modal itu berupa titipan (al-wadi'ah) diperbolehkan.

Para ulama hanafi membolehkannya tidak berbentuk uang dan nilai barang yang dijadikan setoran modal harus disepakati pada saat akad oleh mudharib dan shahibul mal. Mahzab Maliki, Hanafi dan Syafi'i tidak membolehkan modal mudharabah tidak disetorkan sepenuhnya. Para fiqaha juga telah sepakat tidak bolehnya mudharabah dengan hutang. Mahzab Hambali membolehkan sebagian modal berada di tangan pemilik modal, tetapi tidak boleh mengganggu kelancaran usaha. Sedangkan kerja yang diserahkan bisa berbentuk keahlian, ketrampilan, selling skill dan lain-lain

c. Persetujuan kedua belah pihak (ijab-qabul)

Faktor ketiga, yakni persetujuan kedua belah pihak, merupakan konsekuensi dari prinsip an-taradim minkum (sama-sama rela). Disini kedua belah pihak harus secara rela bersepakat untuk mengikatkan diri dalam akad mudharabah. Si pemilik dana setuju dengan peranya untuk berkontribusi dana, sementara si pelaksana usahapun setuju dengan peranya untuk berkontribusi kerja.

d. Nisbah Keuntungan

Syarat yang berkaitan dengan keuntungan, bahwa pembagian keuntungan harus jelas prosentasenya, seperti 60% : 40%, 50% : 50%, biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Apabila pembagian keuntungan tidak jelas dan apabila pemilik

modal mensyaratkan bahwa kerugian harus ditanggung bersama, msks menurut mazhab Hambali akad tersebut dianggap batal. Sebab kerugian sepenuhnya ditanggung oleh pemilik modal.

2.3.4 Syarat Mudharabah

Pengertian syarat dalam mudharabah adalah, syarat-syarat yang ditetapkan salah satu pihak yang mengadakan kerjasama berkaitan dengan mudharabah, meliputi dua syarat .

a. Syarih yang Shahih (dibenarkan)

Yaitu syarat yang tidak menyalahi tuntunan akad dan tujuannya, serta memiliki maslahat (kebaikan) untuk akad tersebut. Syarat tersebut adalah (Suhendi, halaman 139) :

- a.1 Modal atau Barang yang diserahkan itu berbentuk uang tunai. Apabila barang itu berbentuk emas atau perak batangan (*tabar*), mas hiasan atau barang dagangan lainnya, mudharabah tersebut menjadi batal.
- a.2 Bagi orang yang melakukan akad disyaratkan mampu melakukan tasharruf, maka dibatalkannya akad anak-anak yang masih kecil, orang gila, dan orang-orang yang berada dibawah pengampuan.
- a.3 Modal harus diketahui dengan jelas agar dapat dibedakan antara modal yang diperdagangkan dengan laba atau keuntungan dari perdagangan tersebut yang akan dibagikan kepada kedua belah pihak sesuai dengan perjanjian yang disepakati.
- a.4 Keuntungan yang akan menjadi pemilik pengelola dan pemilik modal harus jelas prosentasenya.
- a.5 Melafazdkan ijab dari pemilik modal.

b. Syarih yang Fasad (tidak benar) terdiri dari :

- b.1 Syarat yang meniadakan tuntutan konsekuensi akad, seperti mensyaratkan tidak menjual sesuatu atau tidak menjual, kecuali dengan harta modal atau

dibawah modalnya. Syarat ini disepakati ketidak benarannya, karena tidak sesuai tuntutan dan maksud akad kerja sama yaitu mencari keuntungan.

b.2 Syarat yang bukan dari kemaslahatan dan tuntutan akad, seperti mensyaratkan kepada pengelola (mudharib) untuk memberikan mudharabah kepadanya dari harta yang lainnya.

b.3 Syarat yang berakibat tidak kelasnya keuntungan, misalnya mensyaratkan keuntungan satu dari dua usaha yang dikelola. Keuntungan usaha ini untuk pengelola modal, dan yang satuan untuk pengelola., atau menentukan nilai satuan uang tertentu sebagai keuntungan. Syarat ini disepakati kerusakannya, karena mengakibatkan keuntungan yang tidak jelas dari salah satu pihak, atau bahkan tidak mendapatkan keuntungan sama sekali. Dengan demikian maka akadnya menjadi batal

2.3.5 Berakhirnya Mudharabah

Mudharabah ini berakhir dengan pembatalan dari salah satu pihak. Karena tidak ada syarat keberlangsungan secara terus menerus dalam transaksi usaha semacam ini. Masing-masing pihak bisa membatalkan transaksi, kapan saja dikehendaki. Transaksi mudharabah ini juga bisa berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan transaksi, atau karena ia gila atau idiot. Imam Ibnu Qudamah (wafat th 620H) menyarakan : “Mudharabah termasuk jenis akad yang diperbolehkan. Ia berakhir dengan pembatalan salah seorang dari kedua belah pihak siapa saja, dengan kematian, gila atau dibatasi karena idiot. Hal itu, karena ia beraktivitas pada harta orang lain dengan seizinnya, maka ia seperti wakil dan tidak ada bedanya antara sebelum beraktivitas dan sesudahnya” (Mugni 7/172).

Sedangkan Imam An-Nawawi menyatakan : Penghentian qiradh dibolehkan, karena ia diawalnya adalah perwakilan dan setelah itu menjadi syarikat. Apabila terdapat keuntungan, maka masing-masing dari kedua belah pihak boleh memberhentikannya kapan suka dan tidak membutuhkan kehadiran dan keridhaan mitranya. Apabila meninggal atau gila atau hilang akal, maka berakhirilah usaha tersebut” (Majmu Syarhu Al-Muhadzab, hal. 15/176)

Imam Syafi'i menyatakan : "Kapan saja pemilik modal ingin mengambil modalnya sebelum diusahakan dan sesudahnya, dan kapan pengelola ingin keluar dari *qiradh*, maka ia keluar darinya" Apabila telah dihentikan dan harta (modal) utuh, tidak memiliki keuntungan, maka harta tersebut diambil oleh pemilik modal. Apabila terdapat keuntungan, maka keduanya membagi keuntungan tersebut sesuai dengan kesepakatan. Apabila berhenti dan harta berbentuk barang, lalu keduanya sepakat menjualnya atau membaginya, maka diperbolehkan, karena merupakan hak milik kedua belah pihak. Apabila pengelola meminta untuk menjualnya, sedangkan pemilik modal menolak dan tampak dalam usaha tersebut ada keuntungan, maka pemilik modal dipaksa untuk menjualnya, karena hak pengelola ada pada keuntungan, dan tidak tampak kecuali dengan dijual. Namun bila tidak tampak keuntungan, maka pemilik modal tidak dipaksa. (Mugni 7/172).

Mudharabah menjadi batal karena sebagai berikut :

a. Pembatalan, Larangan Berusaha, dan Pemecatan

Mudharabah menjadi batal dengan adanya pembatalan *mudharabah*, larangan untuk mengusahakan (*tasharuf*), pemecatan. Semua ini jika memenuhi syarat pembatalan dan larangan, yakni orang yang melakukan akad mengetahui pembatalan dan pemecatan tersebut, serta modal telah diserahkan ketika pembatalan atau larangan. Akan tetapi jika pengusaha tidak mengetahui bahwa *mudharabah* telah dibatalkan pengusaha (*mudharib*) diperbolehkan untuk tetap mengusahakannya. (Syafei halaman 237)

b. Tidak terpenuhinya salah satu atau beberapa syarat mudharabah.

Jika salah satu syarat mudharabah tidak terpenuhi, sedangkan modal sudah dipegang oleh pengelola dan sudah diperdagangkan, maka pengelola mendapatkan sebagian keuntungannya sebagai upah, karena tindakannya atas izin pemilik modal dan ia melakukan tugas berhak menerima upah. Jika terdapat keuntungan, maka keuntungan tersebut untuk pemilik modal. Jika ada kerugian, kerugian tersebut menjadi tanggung jawab pemilik modal karena

pengelola adalah buruh yang hanya berhak menerima upah dan tidak bertanggung jawab sesuatu apapun, kecuali atas kelalaiannya. (Suhendi halaman 143)

c. Pengelola sengaja meninggalkan tugasnya

Sebagai pengelola modal atau pengelola modal berbuat sesuatu yang bertentangan dengan akad. Dalam keadaan ini pengelola modal bertanggung jawab jika kerugian karena penyebab kerugian. (Suhendi halaman 143)

d. Salah seorang *Aqid* meninggal dunia

Apabila pelaksana atau pemilik modal meninggal dunia atau salah seorang pemilik modal meninggal dunia, *mudharabah* menjadi batal. (Suhendi halaman 143)

e. Salah seorang *Aqid* gila

Jumhur ulama berpendapat bahwa gila membatalkan *mudharabah*, sebab gila atau sejenisnya membatalkan keahlian dalam *mudharabah*. (Syafei, halaman 238)

BAB 3

METODOLOGI PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis memerlukan sejumlah informasi/data yang akan digunakan sebagai bahan atau dasar dalam melakukan penelitian agar dapat menghasilkan penelitian yang bisa dipertanggungjawabkan. Sehubungan dengan itu maka diperlukan suatu metode penelitian yang baik dan benar.

Dalam penelitian ini nanti penulis akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan Yuridis Normatif, dimana penelitian ini akan menerangkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dihubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan, kemudian dianalisis dengan tuntutan nilai-nilai ideal yang ada dalam peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang ada di lapangan. Pertimbangan menggunakan metode penelitian ini karena objek yang akan diteliti adalah peraturan perundang-undangan dan kaidah-kaidah dalam Hukum Perikatan Islam.

Dalam penelitian ini berupaya untuk mengetahui apa yang menjadi dasar hukum bagi suatu peristiwa peralihan debitur/nasabah pada pembiayaan *mudharabah* atau disebut dengan alih *mudharib*. Penelitian ini akan mencari ketentuan yang menjadi dasar bagi kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* dalam pembiayaan *mudharabah*. Pada penelitian ini akan melakukan perbandingan antara ketentuan yang berlaku secara umum seperti dalam KUHPerdara, Peraturan Bank Indonesia dengan ketentuan yang berlaku dalam Hukum Perikatan Islam berupa asas-asas dan kaidah-kaidah yang ada. Beberapa model pendekatan dalam penelitian hukum normatif ini, antara lain :

a. Pendekatan perbandingan hukum

Dengan penelitian hukum normatif dilakukan pendekatan perbandingan hukum ini dengan membandingkan aturan-aturan hukum di suatu wilayah atau negara. Tujuan dilakukannya penelitian perbandingan hukum adalah untuk mengetahui beberapa perbedaan juga persamaan hukum yang terkandung dalam beberapa wilayah hukum yang berbeda.

b. Pendekatan Sejarah Hukum

Penelitian sejarah hukum berusaha untuk menguak sejarah terbentuknya sebuah peraturan perundangan pada masa tertentu dan mengkaitkannya dengan keadaan hukum saat ini. Hal ini perlu dilakukan karena keberlakuan sebuah aturan hukum saat ini terkait erat dengan keberlakuan hukum yang terjadi pada masa lalu.

c. Pendekatan analisis hukum (*analytical approach*)

Dalam pendekatan ini, penelitian yang dilakukan dengan menelaah mengkaji secara mendalam atas bunyi teks asas-asas, kaidah-kaidah maupun pasal-pasal dalam sebuah peraturan perundang-undangan atau putusan-putusan pengadilan.

d. Pendekatan peraturan perundangan

Dalam pendekatan ini penelitian yang dilakukan berpijak pada aturan-aturan hukum dan putusan putusan pengadilan. Dengan melakukan penelitian pasal-demi pasal, maupun asas-asas yang berlaku dalam suatu hukum., dan akan mencoba mengkaji keberlakuan sebuah aturan perundangan .

e. Pendekatan atas taraf sinkronisasi peraturan perundangan

Pendekatan ini digunakan sebagai salah satu cara untuk mengetahui sinkronisasi sebuah peraturan perundangan baik dalam taraf vertikal maupun horizontal. Dengan pendekatan ini diharapkan apakah terdapat ketentuan yang saling bertentangan atau tidak.

Mengingat penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif maka penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang mencakup (Sukanto dan Mamudji 2001) :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum;
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal;
- d. Perbandingan hukum; dan
- e. Sejarah hukum.

Metode penelitian kualitatif ini dimaksudkan bahwa penelitian ini tidak bergantung pada jumlah data berdasarkan angka-angka melainkan data yang dianalisis secara mendalam menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan kaidah-kaidah Hukum Perikatan Islam.

3.2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan mengungkap data serta menganalisa terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan ambil alih di perbankan syariah.

Dengan melakukan penelitian deskriptif ini, maka diharapkan mendapatkan gambaran tentang suatu situasi atau fenomena yang terjadi pada masa sekarang. Prosesnya berupa pengumpulan dan penyusunan data, serta analisis dan penafsiran data tersebut. Penelitian deskriptif dapat bersifat komparatif dengan membandingkan persamaan dan perbedaan fenomena tertentu; analitis kualitatif untuk menjelaskan fenomena dengan aturan berpikir ilmiah yang diterapkan secara sistematis tanpa menggunakan model kuantitatif; atau normatif dengan mengadakan klasifikasi, penilaian standar norma, hubungan dan kedudukan suatu unsur dengan unsur lain. Penelitian deskriptif merupakan penelitian dimana pengetahuan atau teori tentang obyek sudah ada dan ingin memberikan gambaran tentang obyek penelitian.

Bersifat analitis, karena data yang diperoleh akan dianalisis terhadap aspek yang diteliti untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh, sistematis, dan akurat mengenai sistem hukum dan sekaligus juga dilakukan penelitian lapangan secara normatif yuridis yang berfungsi untuk melengkapi data yang diperoleh dari kepustakaan.

3.3 Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini berupa aturan-aturan hukum, kaidah-kaidah hukum, fatwa-fatwa yang terdapat dalam suatu perjanjian-perjanjian dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian hukum normatif ini, yang diteliti adalah bahan pustaka atau data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier. (Soekanto, 1986)

Penelitian ini menggunakan tiga sumber data yaitu :

3.3.1 Sumber Hukum Primer

Bahan Hukum Primer (Soekanto, 1986) yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari norma (dasar) atau kaidah dasar, sementara itu dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum primer adalah :

- a. Al-Qur'an
- b. Hadist
- c. Kaidah-kaidah Fiqih
- d. Peraturan Perundang-undangan
- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional
- f. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- g. Peraturan Bank Indonesia (PBI).

3.3.2 Sumber Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari kepustakaan biasanya berupa buku, makalah, majalah, artikel surat kabar, jurnal serta karya-karya ilmiah lainnya, seperti hasil-hasil penelitian, dan hasil karya dari kalangan hukum, perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan obyek yang diteliti.

3.3.2 Sumber Hukum Tersier

Bahan hukum tertier yang memberikan petunjuk dan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan sekunder antara lain berupa kamus, ensiklopedi dan lain-lainnya juga bahan-bahan non hukum yang berkaitan langsung dengan obyek penelitian yang akan dipergunakan untuk menunjang analisa data.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode atau teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari buku-buku, undang-undang dan perjanjian-perjanjian/akad-akad yang berhubungan dengan penelitian.

3.5 Langkah-Langkah Penelitian dan Analisis Data

Dalam melakukan penelitian ini, agar penelitian dapat dilakukan dengan baik maka perlu suatu Langkah-Langkah Penelitian dan Analisis Data yang sesuai dengan hal-hal yang diteliti. Adapun langkah-langkah penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut :

a. Menemukan problem

Dalam industri perbankan syariah kemungkinan terjadi alih nasabah sebagaimana dikenal dengan sebutan *novasi subyektif pasif* pada perbankan konvensional. Dimana dimungkinkan orang yang berhutang (debitur lama)

Universitas Indonesia

digantikan kedudukannya oleh pihak lain yang menggantikan kedudukannya menjadi debitur baru, sekaligus terjadinya peralihan tanggung jawab kepada debitur baru tersebut.

Sementara itu saat ini belum terdapat sutau fatwa atau ketentuan Bank Indonesia yang mengatur secara khusus mengenai alih nasabah pada akad pembiayaan, terutama pembiayaan mudharabah. Jika hal tersebut terjadi apa yang menjadi sandaran hukum bagi kebolehan perbankan syariah melakukan alih nasabah, dan bagaimana Hukum Perikatan Islam mengatur hal tersebut.

b. Melihat Teori dan Konsep

Dalam penelitian ini setelah menemukan permasalahan, maka langkah selanjutnya adalah mencari dasar-dasar teori atau konsep yang diharapkan dapat menjadi pijakan bagi penelitian ini. Teori dan konsep yang akan diambil adalah ketentuan-ketentuan yang ada dalam sumber data yang berupa sumber hukum primer, sekunder maupun tersier.

c. Asumsi

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun kebebasan ini tidaklah absolut. Sepanjang tidak bertentangan dengan syariah Islam, maka alih nasabah pada akad pembiayaan mudharabah boleh dilaksanakan.

d. Mengumpulkan Data

Adapun data-data yang dikumpulkan adalah data yang merujuk pada : Al-Qur'an, Hadist, Kaidah-kaidah Fiqih, Peraturan Perundang-undangan, Fatwa Dewan Syariah Nasional, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Bank Indonesia (PBI), dengan mengkaitkan dengan hal-hal yang akan diteliti.

e. Analisis dan Verifikasi

Dengan menggunakan metodologi penelitian kualitatif dengan pendekatan penelitian Yuridis Normatif, data-data yang telah dikumpulkan tersebut kemudian dilakukan analisa dan verifikasi terhadap kesesuaian dengan hal-hal yang diteliti sehingga dapat lebih memperkuat terhadap asumsi yang telah ditetapkan. dengan lebih mengfokuskan pada asas-asas dan kaidah-kaidah yang berlaku dalam Hukum secara umum maupun menurut Hukum Perikatan Islam. Adapun kegiatan analisis pada saat data terkumpul, maka dilakukan hal-hal sebagai berikut :

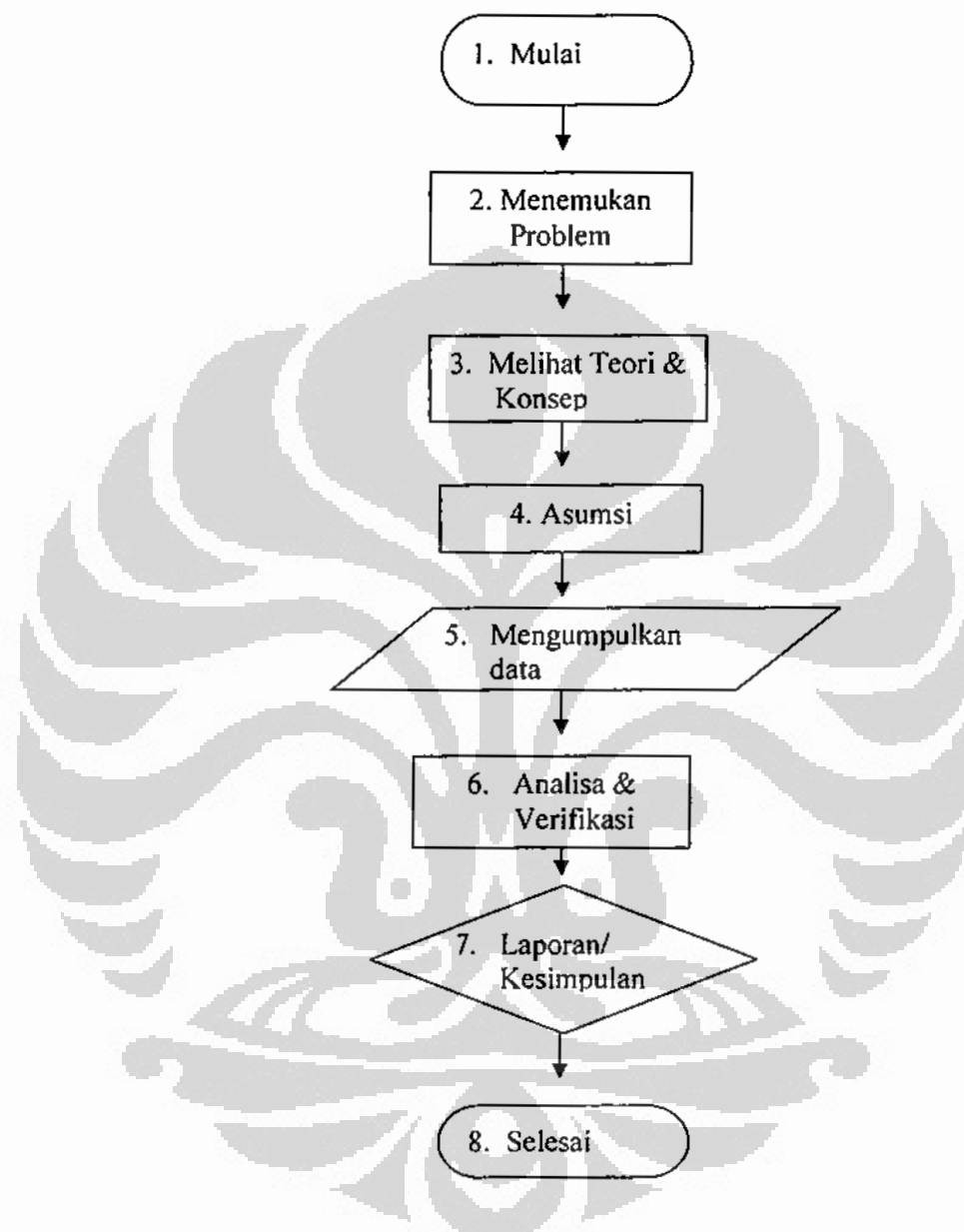
1. Memilih ketentuan-ketentuan baik kaidah-kaidah maupun asas-asas yang berlaku dalam hukum perikatan Islam
2. Memilih pasal-pasal dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan dalam persoalan pokok penelitian ini,
3. Membuat sistematika dari pasal-pasal tersebut,
4. Menganalisa pasal-pasal tersebut dengan menggunakan kaidah-kaidah dan asas-asas hukum yang telah ada.

Dari data yang diperoleh baik yang berasal dari studi pustaka tersebut akan dianalisa dengan masalah yang sedang diteliti kemudian akan diberikan penjelesan-penjelasan penyelesaiannya sebelum akhirnya disimpulkan pada akhir penulisan

f. Laporan dan Kesimpulan

Dari proses analisa tersebut pada akhirnya diharapkan akan diambil suatu kesimpulan yang membenarkan terhadap asumsi dan hipotesa sebelumnya. Dan pada akhirnya didapatkan suatu teori atau konsep baru dalam tatatan Hukum Perikatan Islam.

Selanjutnya dari uraian tersebut maka langkah-langkah penelitian yang dilakukan dapat digambarkan sebagai berikut :

Langkah-Langkah Penelitian :**Gambar 3.1 : langkah-langkah penelitian**

BAB 4

PEMBAHASAN

4.1. Proses Pemberian Kredit atau Pembiayaan

Proses pemberian kredit/pembiayaan adalah rangkaian proses yang harus dilalui dalam memberikan kredit atau pembiayaan oleh bank. Pada prakteknya setiap bank mempunyai alur proses yang berbeda antara satu dengan yang lain, namun secara umum mempunyai tujuan yang sama yaitu bagaimana pemberian kredit atau pembiayaan tersebut dapat dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).

4.1.1 Proses Pemberian Kredit/Pembiayaan Secara Umum

Pemberian kredit/pembiayaan merupakan kegiatan utama bagi perbankan, sehingga dalam memberikan kredit/pembiayaan perbankan harus dengan hati-hati dalam melakukan proses penilaian terhadap calon nasabah baik terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah.

Pemberian kredit/pembiayaan pada bank selalu didasarkan pada suatu ketentuan yang berlaku dan merupakan acuan baku bagi internal bank. Ketentuan tersebut dituangkan dalam bentuk peraturan atau pedoman pemberian fasilitas kredit/pembiayaan. Peraturan atau pedoman ini merupakan gambaran mengenai ketentuan umum yang mengatur bagaimana tahap-tahap dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan pada bank. Selanjutnya pada pelaksanaannya masih terdapat ketentuan khusus yang mengatur lebih mendalam tentang bagaimana pelaksanaannya dalam pemberian kredit/pembiayaan tersebut. Tujuan atau sasaran yang akan dicapai dengan adanya peraturan atau pedoman pemberian fasilitas kredit/pembiayaan adalah sama yaitu bagaimana pekerja bank mendapat panduan yang jelas dalam memberikan proses pemberian kredit/pembiayaan dilaksanakan dengan tetap mempertimbangkan prinsip kehati-hatian atau juga disebut *prudential banking*.

Dalam peraturan/pedoman pemberian kredit/pembiayaan pelaksanaan proses pemberian kredit/pembiayaan terdapat beberapa rangkaian proses yaitu:

a. Permohonan Kredit/Pembiayaan

Permohonan kredit/pembiayaan adalah suatu permohonan yang dibuat dalam bentuk tertulis oleh debitur/nasabah/nasabah yang kemudian diajukan kepada bank. Sebelum dilakukan proses analisa pihak melakukan *pre screening* yaitu suatu tindakan atau proses evaluasi awal sebelum proses analisa lebih lanjut dilakukan.

Evaluasi awal terhadap permohonan kredit atau pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk menjamin bahwa atas pemberian kredit atau pembiayaan tidak bertentangan dengan pedoman pemberian kredit atau pembiayaan serta ketentuan pelaksanaan lainnya yang berlaku secara internal bank atau bertentangan dengan aturan undang-undang yang berlaku. Evaluasi dilakukan dengan cara melihat apakah bisnis atau usaha yang akan dibiayai termasuk dalam kategori bisnis atau usaha yang boleh dan tidak dilarang untuk dibiayai.

Hasil evaluasi awal tersebut selanjutnya akan menjadi dasar untuk pertimbangan bagi bank untuk memutuskan dapat atau tidaknya kredit atau pembiayaan diproses lebih lanjut. Dan pejabat yang ditunjuk untuk menangani proses *pre screening* tersebut harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan dimaksud.

b. Analisis dan Evaluasi Kredit atau Pembiayaan

Selanjutnya setelah dilakukan evaluasi awal, proses selanjutnya adalah melakukan analisis dan evaluasi atas kredit atau pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur/nasabahnya. Analisis dan evaluasi biasanya dilakukan secara tertulis yang mencakup analisa kelayakan dan dilakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, kondisi atau prospek usaha debitur/nasabah atau yang lebih dikenal dengan 5 C's dan penilaian terhadap sumber pelunasan kredit/pembiayaan yang dititik beratkan pada hasil

usaha atau penghasilan dari pemohon serta menyajikan evaluasi aspek yuridis dengan tujuan untuk melindungi bank dari risiko yang mungkin timbul.

Pada tahap ini pejabat bank yang menjalankan fungsi dan tugas dalam rangkaian ini bertanggung jawab terhadap analisis kualitatif dan analisis kuantitatif yang dilakukan yang meliputi collecting dan analisis data nasabah, analisis mengenai karakter, manajemen, industri pasar, makro ekonomi dan aspek lainnya yang terkait dengan risiko pemberian kredit atau pembiayaan tersebut.

Analisis dan evaluasi kredit atau pembiayaan harus dibuat secara lengkap, akurat dan obyektif yang sekurang-kurangnya menyajikan semua informasi yang berkaitan dengan :

- b.1. Usaha dan data pemohon termasuk hasil penelitian atas informasi kredit atau pembiayaan yang disediakan oleh Bank Indonesia.
- b.2. Penilaian atas kelayakan jumlah permohonan kredit dengan proyek atau kegiatan usaha yang akan dibiayai, untuk menghindari kemungkinan terjadinya praktek *mark-up* yang dapat merugikan bank.
- b.3. Penilaian yang obyektif dan tidak dipengaruhi oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit atau pembiayaan, sehingga kredit atau pembiayaan yang diberikan kepada nasabah bukan merupakan suatu formalitas yang dilakukan semata-mata untuk memenuhi prosedur perkreditan atau pembiayaan.

c. Penetapan Struktur dan Tipe Kredit atau Pembiayaan

Berdasarkan hasil analisis dan evaluasi, perlu disusun struktur dan tipe kredit atau pembiayaan yang tepat beserta syarat dan ketentuannya yang mendukung, sehingga pemberian kredit atau pembiayaan sesuai dengan skema kebutuhan nasabahnya. Misalnya untuk investasi, modal kerja atau konsumtif lainnya. Dalam penetapan struktur kredit/pembiayaan ini perlu diperhatikan beberapa hal antara lain siklus bisnis dari jenis usaha yang akan dibiayai dalam kaitannya

dengan penentuan struktur kredit atau pembiayaan dan atau penentuan jangka waktu kredit atau pembiayaannya.

d. Proses Pemeriksaan Kelengkapan Dokumen

Sebelum adanya putusan kredit pelaksanaan fungsi administrasi kredit/pembiayaan (fungsi support) bertanggung jawab untuk meneliti dan memastikan bahwa dokumen-dokumen yang mendukung pemberian putusan kredit, masih berlaku, sah dan berkekuatan hukum. Dokumen-dokumen yang perlu dipastikan tersebut antara lain adalah :

- d.1. Copy perijinan dan legalitas usaha
- d.2. Copy dokumen bukti pemilikan agunan.
- d.3. Bukti penilaian agunan.
- d.4. Kelengkapan formulir paket kredit sesuai dengan jenis kreditnya.
- d.5. Dokumen mengenai identitas debitur/nasabah.
- d.6. Dokumen pendukung lainnya.

Setelah penelitian dan pemeriksaan atas dokumen-dokumen kredit/pembiayaan tersebut diatas, maka pejabat pemutus mempunyai gambaran mengenai aspek dokumentasi dan administrasi telah lengkap.

e. Putusan Kredit atau Pembiayaan

Setiap pemberian putusan kredit harus dilakukan oleh pejabat pemutus atau komite pemutus yang berwenang. Dalam memberikan putusan kredit atau pembiayaan, pejabat atau komite pemutus hal-hal yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut:

- e.1. Analisis dan evaluasi serta rekomendasi pemberian persetujuan kredit atau pembiayaan.
- e.2. Putusan tersebut harus dibuat secara tertulis sesuai dengan format yang berlaku pada bank dan ditandatangani oleh pejabat atau komite pemutus kredit atau pembiayaan.

f. Realisasi Kredit atau Pembiayaan

Setelah pejabat atau komite pemutus memberikan putusan tentang layak diberikan atau ditolaknya suatu kredit atau pembiayaan yang diajukan oleh debitur/nasabah, maka hal yang dilakukan oleh pejabat support adalah menyampaikan putusan tersebut berupa surat pemberitahuan persetujuan pemberian kredit/pembiayaan sering disebut *offering letter* atau surat pemberitahuan penolakan kepada nasabahnya dengan disertai dengan pertimbangan yang dilakukan.

Selanjutnya setelah nasabah menerima *offering letter* dan menerima syarat-syarat yang diajukan oleh bank, tahap berikutnya adalah penandatanganan suatu perjanjian atau akad antara bank dengan nasabahnya. Pada tahap ini hubungan hukum antara bank dengan debitur/nasabah dimulai, hal ini ditandai dengan adanya kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian atau akta yang memuat hal-hal yang telah disepakati keduanya. Dengan demikian sejak saat itulah muncullah hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Bagi bank berkewajiban untuk menyerahkan pinjaman/pembiayaan dalam bentuk sejumlah dana/modal kepada debitur/nasabah, sementara itu debitur berkewajiban menjalankan amanah atas pinjaman/pembiayaan dan mengembalikan dana/modal berikut bunga atau nisbah kepada bank sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dari sisi hak yang timbul adalah hak debitur/nasabah untuk memperoleh pencairan dana/modal sementara bagi bank adalah hak untuk mendapatkan pengembalian dana/modal yang telah diserahkan kepada debitur/nasabah berikut bunga atau nisbahnya. Pada saat ini pula terjadi serah terima agunan yang diserahkan oleh nasabah kepada bank untuk selanjutnya dilakukan pengikatan.

g. Pembinaan dan Pengawasan

Setelah kredit atau pembiayaan telah terealisasi, bukan berarti bahwa tugas bank telah selesai begitu saja dan melepas nasabah atas sejumlah uang atau modal yang telah diserahkannya. Bank masih mempunyai kewajiban untuk melakukan pantauan terhadap penggunaan kredit atau pembiayaan apakah telah berjalan

dan sesuai dengan hal yang disepakati pada perjanjian atau tidak. Sehingga jika diketemukan suatu kejanggalan maka sesuai perjanjian biasanya sesuai opsi yang dimiliki oleh bank, maka bank akan memutus perjanjian secara sepihak. Hal ini merupakan bentuk dari pembinaan dan pengawasan kepada nasabah agar nasabah dapat menjalankan kredit atau pembiayaan hanya untuk mengembangkan usahanya dalam batas-batas yang telah disepakati dalam perjanjian.

Pembinaan dan pengawasan yang dapat dilakukan oleh bank adalah pengawasan *on site* yaitu bentuk pengawasan secara langsung ke lokasi usaha nasabah maupun *off site* yaitu bentuk pengawasan tidak secara langsung ke lokasi usaha tetapi lebih pada kajian kepada data-data yang diserahkan oleh nasabah seperti laporan keuangan, laporan laba-rugi dan neraca. Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan secara rutin untuk memantau kondisi usaha nasabah merupakan upaya meminimalisasi resiko yang akan timbul, sekaligus untuk melakukan langkah-langkah yang diperlukan dalam rangka berlangsungnya kredit atau pembiayaan yang sehat.

4.1.2 Proses Pemberian Pembiayaan *Mudharabah*

Sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Sebagai lembaga yang berfungsi *intermediary* keuangan, bank syariah memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang menggunakan prinsip *wadi'ah yad dlamamah* (titipan), dan *mudharabah* (investasi bagi hasil). Kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam berbagai bentuk skim pembiayaan seperti jual beli *al-ba'i* (*murabahah*, *salam*, dan *istishna*), sewa (*ijarah*), dan bagi hasil (*musyarakah* dan *mudharabah*), serta produk pelengkap, yakni *fee based service*, seperti *hiwalah*

(alih utang piutang), *rahn* (gadai), *qard* (utang piutang), *wakalah* (perwakilan, *agency*), *kafalah* (garansi bank). (Widjanarko, 2003 halaman 59).

Pembiayaan *mudharabah* adalah merupakan salah satu bentuk skim pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah kepada nasabahnya, sebagai realisasi tujuan perbankan syariah sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu meningkatkan kesejahteraan ekonomi rakyat. Proses pemberian *mudharabah* pada bank syariah pada prinsipnya sama dengan yang diuraikan dalam point 4.1.1 tersebut diatas yaitu adanya tahap-tahap yang dimulai dengan permohonan sampai dengan pembinaan dan pengawasan yang harus dilakukan oleh bank syariah.

Pada dasarnya karekteristik pembiayaan *mudharabah* mempunyai perbedaan dengan pembiayaan lainnya yaitu adanya tuntutan untuk saling percaya antara *shahibul al mal* dengan *mudharib*. Kenyataan ini yang menjadikan pembiayaan *mudharabah* sebagai pembiayaan yang berisiko tinggi, karena bank akan selalu menghadapi permasalahan *assymmetric information* dan *moral hazard*. (Karim 2004, halaman 202).

Bank Syariah tidak dapat menyalurkan begitu saja sejumlah dana kepada *mudharib* atas dasar kepercayaan, karena selalu ada resiko bahwa pembiayaan yang telah diberikan kepada *mudharib* kemungkinannya tidak digunakan sebagaimana mestinya untuk memaksimalkan keuntungan bagi kedua belah pihak. Begitu dana dikelola oleh *mudharib*, maka akses informasi bank terhadap usaha *mudharib* menjadi terbatas. Dengan demikian *assymmetric information* dimana *mudharib* mengetahui informasi-informasi yang tidak diketahui oleh bank.

Untuk mengurangi kemungkinan terjadinya resiko-resiko yang mungkin terjadi, maka bank syariah dapat menerapkan sejumlah batasan-batasan tertentu ketika menyalurkan pembiayaan kepada *mudharib*. Batasan-batasan ini dikenal sebagai *incentive compatible constraints*. Melalui *incentive compatible constraints* ini *mudharib* secara sistematis dipaksa untuk berperilaku

Universitas Indonesia

memaksimalkan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik bagi *mudharib* maupun bagi *shahibul al mal*.

Pada dasarnya menurut Adiwarmanto Karim, ada empat panduan umum bagi *incentive compatible constraints* yaitu :

- a. Menetapkan *covenant* (syarat) agar porsi modal *mudharibnya* lebih besar dan /atau mengenakan jaminan (*higher stake in net worth an/or collateral*).
- b. Menetapkan *covenant* (syarat) agar *mudharib* melakukan bisnis yang resiko operasinya lebih rendah (*lower operating risks*).
- c. Menetapkan *covenant* (syarat) agar *mudharib* melakukan bisnis dengan arus kas yang transparan (*lower fractin of unobservable cash flow*).
- d. Menetapkan *covenant* (syarat) agar *mudharib* melakukan bisnis yang biaya tidak terkontrolnya rendah (*lower fraction of non-controllable cost*).

Sekali lagi hal ini bukan merupakan jaminan bahwa *mudharib* akan menjalankan usaha sesuai syarat yang telah ditetapkan tersebut dan pada akhirnya pembiayaan mudharabah dalam kategori portofolio pembiayaan yang sehat .

4.2 Analisis Terhadap Alih Debitur/Nasabah (*Novasi Subyektif Pasif*) menurut Hukum Secara Umum

Dalam hal kredit telah berjalan, bank terkadang dihadapkan pada kondisi adanya tuntutan adanya peralihan pada debitur atau nasabah kepada debitur atau nasabah penggantinya. Berdasarkan hal tersebut diatas maka kebijakan bank dalam pelaksanaan alih debitur/nasabah atau disebut juga dengan pembaharuan hutang (*novasi subyektif pasif*) tersebut dapat dilaksanakan melalui mekanisme sama seperti permohonan debitur/nasabah baru, artinya ada suatu rangkaian proses analisis terhadap calon debitur/nasabah baru tersebut yang akan mengambil alih kedudukan debitur/nasabah lama. Rangkaian proses analisis tersebut dimulai dengan proses *pre screening* untuk melihat apakah pelaksanaan peralihan debitur/nasabah (*novasi subyektif pasif*)

tersebut menyalahi ketentuan yang berlaku internal bank maupun eksternal atau tidak.

Pada proses *pre screening* hal yang perlu diperhatikan bagi bank adalah Pelaksanaan alih debitur/nasabah (*novasi subyektif pasif*) tidak dapat dilakukan apabila kondisi pinjaman masuk dalam kategori *non performance loan* dan yang menggantikan debitur/nasabah lama adalah orang dan atau badan hukum yang terafiliasi dengan debitur/nasabah lama. Berdasarkan Surat Menteri Keuangan tertanggal 24 Nopember 1994 Nomor 8-021/MK.016/1994 perihal Pelimpahan Kewenangan RUPS/Pemegang Saham kepada Direksi Bank-Bank BUMN dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian piutang bermasalah yang berbunyi " dalam hal dilakukan novasi, harus dipenuhi persyaratan bahwa pihak pengambil alih kewajiban bukan merupakan pihak terafiliasi dari debitur/nasabah yang bersangkutan".

Selanjutnya setelah tahap *pre screening* terlampaui maka tahapan proses yang harus dilakukan oleh bank adalah sama seperti proses pemberian kredit yang baru artinya adanya rangkaian proses dalam proses sebagaimana diatur dalam peraturan/pedoman pemberian kredit. Proses tersebut meliputi rangkaian proses seperti analisis dan evaluasi sampai dengan realisasi.

Sehingga dalam teknis pelaksanaannya diperlukan *pra kontraktual* yang berupa surat penawaran atau *offering letter* yang merupakan putusan proses kredit yang berupa hasil analisa yang dibuat oleh pejabat atau komite pemutus untuk selanjutnya harus disetujui oleh debitur/nasabah lama dan debitur/nasabah baru tersebut. Selanjutnya apabila debitur/nasabah lama dan debitur/nasabah baru setuju dengan membubuhkan tanda tangan sebagai tanda setuju atas *offering letter* tersebut ditindak lanjuti dengan pelaksanaan penandatanganan perjanjian *novasi* yang harus ditandatangani oleh para pihak yaitu dari pihak debitur/nasabah lama, debitur/nasabah baru dan pihak bank. Perjanjian *novasi* bukan merupakan suatu bentuk perjanjian baku dimana isi perjanjian bebas ditentukan oleh para pihak. Pada perjanjian baku biasanya para pihak hanya tinggal mengisi identitas diri sementara *klausul-klausul* dalam

perjanjian telah ditentukan oleh pihak bank. Perjanjian *novasi* yang dibuat mengacu pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara tentang adanya asas kebebasan berkontrak, asas konsensus serta asas mengikat dalam melakukan perjanjian *novasi*. Dengan ditandatanganinya kesepakatan dalam perjanjian *novasi*, maka perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak layaknya suatu undang-undang. Selain mengacu pada pasal 1338 pelaksanaan *novasi subyektif pasif* tersebut mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya pada pasal 1320 dan 1330 KUHPerdara.

Pada bank konvensional manakala terjadi peralihan debitur/nasabah, permohonan peralihan debitur/nasabah tersebut diajukan oleh debitur/nasabah lama, dimana hal tersebut menurut ketentuan KUHPerdara disebut dengan *novasi subyektif pasif*. Dalam peralihan tersebut kedudukan debitur/nasabah dimana debitur/nasabah lama digantikan oleh debitur/nasabah pengganti (penggantian debitur/nasabah), sekaligus debitur/nasabah lama dibebaskan dari perikatannya.

Seperti diketahui bahwa *Novasi* diatur dalam pasal 1413 sampai dengan pasal 1423 KUHPerdara. Sedangkan dalam praktek perbankan alih debitur/nasabah (*novasi subyektif pasif*) yang paling banyak dipergunakan adalah ketentuan pada pasal 1422 KUHPerdara dan pasal 1423 KUHPerdara.

Selanjutnya pelaksanaan *novasi subyektif pasif* pada bank acuan yang digunakan adalah KHUPerdara mengacu pada pasal 1338 dan 1320. Pada pasal 1338 diatur ketentuan adanya kebebasan membuat suatu perjanjian bagi para pihak sementara mengenai substansi dalam perjanjiannya tunduk pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

4.2.1 Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Dalam pelaksanaan *novasi subyektif pasif* kedua belah pihak yaitu pihak debitur/nasabah yang terdiri debitur/nasabah lama dan debitur/nasabah baru serta pihak bank selaku kreditur/bank haruslah mempunyai kebebasan kehendak untuk mengikatkan diri. Dalam perjanjian para pihak tidak terdapat

paksaan, penipuan, dan kekeliruan pada waktu perjanjian diadakan. Pengertian sepakat dalam *novasi subyektif pasif* ini digambarkan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang berhubungan dengan perjanjian yaitu pengambilalihan kewajiban yang semula ditanggung oleh debitur/nasabah lama menjadi kewajiban debitur/nasabah baru.

4.2.2 Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Pada dasarnya setiap orang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pada perjanjian *Novasi* untuk kecakapan para pihak dibagi menjadi 2 yaitu dilihat dari subyeknya yaitu perorangan dan Badan hukum.

a) Perorangan

Dalam hal terjadi peralihan debitur/nasabah maka pada *novasi subyektif pasif* maka debitur/nasabah perorangan sebagai subyek perjanjian adalah mereka :

- a. Telah dewasa.
- b. Tidak dibawah pengampuan.

b) Badan Hukum

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang bertindak dalam kaitannya dengan penandatanganan suatu akta perjanjian adalah pengurus yang berwenang mewakili perseroan sesuai dengan anggaran dasar perseroan untuk melakukan tindakan hukum menandatangani akta perjanjian kredit (*novasi subyektif pasif*).

4.2.3 Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian menjadi sah apabila memenuhi syarat mengenai objeknya yaitu adanya hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian. Dalam perjanjian *novasi* yang menjadi obyeknya adalah pelimpahan kewajiban sejumlah hutang dari debitur/nasabah lama kepada debitur/nasabah baru, dan

atas pelimpahan tersebut pihak bank selaku kreditur harus mengetahui dan menyetujuinya. Seperti dinyatakan dalam pasal 1333 KUHPerdara bahwa dalam suatu persetujuan harus mempunyai suatu hal yang menjadi obyek sebagai pokok suatu barang yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenis dan jumlahnya.

Demikian pula dalam perjanjian *novasi subyektif pasif* obyek dari ini perjanjian yang dibuat haruslah dapat ditentukan jenis dan jumlahnya. Artinya pelimpahan tanggung jawab membayar kewajiban dalam meminjam tersebut, besarnya sejumlah uang yang menjadi hutang debitur/nasabah lama harus dapat ditentukan sebelum dialihkan kepada debitur/nasabah lama. Dan selanjutnya dengan ditandatanganinya perjanjian *novasi subyektif pasif* tersebut maka debitur/nasabah lama dibebaskan untuk membayar kewajiban kepada kreditur/bank.

4.2.4 Suatu Sebab Yang Halal

Perjanjian *novasi* yang dilakukan oleh para pihak harus didasari kepada adanya suatu sebab yang dibolehkan oleh hukum, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian *novasi*. Dimana sebab-sebab tersebut tidak dilarang oleh peraturan-peraturan, bertentangan dengan keamanan dan ketertiban umum dan bertentangan dengan norma kesusilaan dalam masyarakat. Dalam undang-undang tidak dijelaskan pengertian sebab. Sebab disini bukan berarti hubungan sebab akibat dalam ajaran kausalitas dan juga bukan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian *novasi* yang disebut motif atau sebab dalam hati. Namun demikian didalam yurisprudensi sebab ditafsirkan sebagai isi atau maksud dari perjanjian.

Sedangkan yang dimaksud sebab didalam perjanjian *novasi* ini adalah isi atau maksud/tujuan dilakukan novasi itu sendiri. Maksud dan tujuan disini adalah alasan-alasan mengapa para pihak melakukan perjanjian *novasi*. Yang menjadi batasan-batasannya adalah apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Isi perjanjian disini adalah apa yang

dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian tersebut. Dari uraian tersebut diatas novasi pada bank dalam pelaksanaannya tetap mengacu pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga dalam perjanjian *novasi subyektif pasif* tersebut harus memuat hal-hal atau klausula antara lain sebagai berikut : Judul Akta, Komparasi dimana para pihak yang cakap dan berwenang harus hadir dan menandatangani akta ini, premise yang menerangkan kejadian novasi, isi akta, domisili hukum serta akhir akta.

Tentang cara melakukan novasi, pasal 1415 KUHPerdara menyebutkan “ *Pada pembaharuan hutang yang dipersangkakan kehendak seorang untuk mengadakannya harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya*”. Ketentuan ini ditafsirkan bahwa kehendak untuk melaksanakan suatu *novasi* harus dengan tegas dinyatakan secara tertulis. Namun demikian pasal 1416 KUHPerdara mengatur bahwa untuk *novasi subyektif pasif* tidak diperlukan dari debitur, sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian tertulis tidak diperlukan. Oleh karena itu ketentuan tentang pelaksanaan novasi dengan akta atau secara tertulis sebagaimana diatur dalam pasal 1415 KUHPerdara tidaklah merupakan suatu keharusan / tidak bersifat memaksa. Namun demikian untuk dapat digunakan sebagai alat dalam pembuktian nantinya *novasi* sebaiknya dilakukan secara tertulis.

Pada perjanjian *novasi*, yang dalam hal ini perjanjian *novasi subyektif pasif*, sebagai perjanjian *novasi* yang umumnya terjadi dioperasional perkreditan perbankan para pihak terdiri dari tiga yaitu kreditur (bank), debitur lama dan debitur baru.

Klausul-klausula penting yang harus ada dalam suatu perjanjian novasi subyektif pasif tersebut adalah sebagai berikut :

- (1). Premise atau keterangan tentang adanya kesepakatan para pihak untuk melakukan perjanjian novasi kredit, dengan menyebutkan urutan pengajuan permohonan debitur lama serta persetujuan kreditur, yang dalam praktek di bank dalam bentuk Offering Letter.

Universitas Indonesia

- (2). Penetapan debitur baru untuk menggantikan kedudukan debitur lama dalam perjanjian novasi dan karenanya mengambil alih tanggungjawab dan kewajiban debitur lama dalam perjanjian novasi kredit.
- (3). Pelepasan tanggung jawab dan kewajiban debitur lama berdasarkan perjanjian novasi kredit.
- (4). Penegasan kembali tentang jaminan jaminan yang disediakan untuk menjamin perjanjian novasi kredit.
- (5). Hal-hal lain yang disepakati antara kreditur, debitur lama dan debitur baru sebagai tambahan syarat dalam perjanjian

Adapun konsekuensi dilakukannya *novasi* adalah sebagai berikut :

- (1). Perjanjian Kredit pokok, awal-nya (utang yang dialihkan) menjadi hapus
- (2). Harus dibuatkan suatu Perjanjian Kredit baru sebagai Perjanjian Pokok yang baru.
- (3). Dengan hapusnya Perikatan Pokok awal (Perjanjian Kredit awal), maka terhadap seluruh Perjanjian Tambahan / Perjanjian ikutan / aksesoirnya menyebabkan menjadi hapus / berakhir pula, dimana hal tersebut sesuai dengan Pasal 1422 KUH Perdata.

4.3 Analisis terhadap Alih *Mudharib*

Dalam melakukan penelitian terhadap alih *mudharib* ini akan menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan model pendekatan dalam penelitian menurut hukum secara umum, keberadaan ketentuan yang mengatur tentang alih *mudharib*, dasar kebolehan melakukan alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah* dan unsur dalam akad peralihan *mudharib* pada pembiayaan *Mudharabah* dengan uraian sebagai berikut :

4.3.1. Model Pendekatan dalam Penelitian menurut Hukum Secara Umum

Beberapa model pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum normatif ini terhadap alih *mudharib* ini, adalah sebagai berikut :

a. Pendekatan Perbandingan Hukum

Dengan melakukan perbandingan, bagaimana Hukum secara umum dengan ketentuan dalam Hukum Perikatan Islam dapat disimpulkan bahwa peralihan debitur/nasabah pada bank konvensional berdasarkan KUHPerdata diatur secara tegas mengenai kebolehan melakukan peralihan tersebut dengan sebutan *novasi subyektif pasif*, sementara dalam peralihan *mudharib* dalam Hukum Perikatan Islam lebih merujuk pada sandaran kebolehannya dilihat dari asas-asas dan kaidah-kaidah yang berlaku.

b. Pendekatan Analisis Hukum (*Analytical Approach*)

Analisis yang dilakukan dalam pendekatan analisis hukum ini dengan cara menelaah dan mengkaji secara mendalam atas bunyi teks ayat-ayat dalam Al-Qur'an, hadist, asas-asas, kaidah-kaidah, serta pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan berkaitan dengan hal-hal yang akan diteliti, maka dapat disimpulkan bahwa alih *mudharib* dapat dilakukan. Hal ini akan dijelaskan pada bunyi atau teks dalam asas-asas dan kaidah-kaidah Hukum Perikatan Islam yang mendukung kebolehan dalam melakukan alih *mudharib*.

c. Pendekatan Peraturan Perundangan

Dari hasil analisis yang dilakukan dapat diketahui bahwa menurut Hukum yang berlaku umum, maka alih nasabah pada pembiayaan *mudharabah* juga tunduk pada ketentuan yang berlaku pada KHUPerdata mengenai *novasi subyektif pasif*. Namun mengingat konsep pembiayaan *Mudharabah* berbeda dengan konsep hutang yang ada di perbankan konvensional, maka acuan yang digunakan harus juga harus merujuk pada ketentuan menurut Hukum Perikatan Islam. Dalam Hukum Perikatan Islam belum ada fatwa maupun peraturan lainnya yang mengatur mengenai alih *mudharib*, namun demikian acuan yang

digunakan adalah kebolehan menurut asas-asas dan kaidah-kaidah dasar yang berlaku dalam Hukum Perikatan Islam.

d. Pendekatan atas taraf Sinkronisasi Peraturan Perundangan

Setelah dilakukan penelitian maka dapat disimpulkan bahwa asas-asas dan kaidah-kaidah yang dijadikan dasar bagi kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* sinkron dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam Hukum yang berlaku umum dengan ketentuan yang berlaku. Sebagai contoh asas mengenai Asas Kebebasan Berkontrak (*Mabda' Hurriyah AlTa'aqud*) dalam Hukum Perikatan Islam juga dikenal dalam KHUPerdata pasal 1338 yang menyebutkan bahwa para pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian. Disamping itu adanya ketentuan mengenai penghimpunan dan penyaluran dana pada bank syariah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.9/19/PBI/2007 dan tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah merupakan aturan khusus yang menjelaskan ketentuan yang umum dalam Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam melakukan penghimpunan dana dan penyaluran dana tersebut dalam bentuk pembiayaan. Sehingga dengan demikian aturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia berupa Peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007 dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya. Bahkan hal tersebut dipertegas kembali dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

4.3.2 Keberadaan Ketentuan yang mengatur tentang Alih *Mudharib*

Setelah suatu pembiayaan *Mudharabah* pada bank syariah berjalan, ada kalanya pejabat bank dihadapkan pada suatu kondisi dimana pada pelaksanaannya *mudharib* tidak bisa lagi melanjutkan suatu pembiayaan

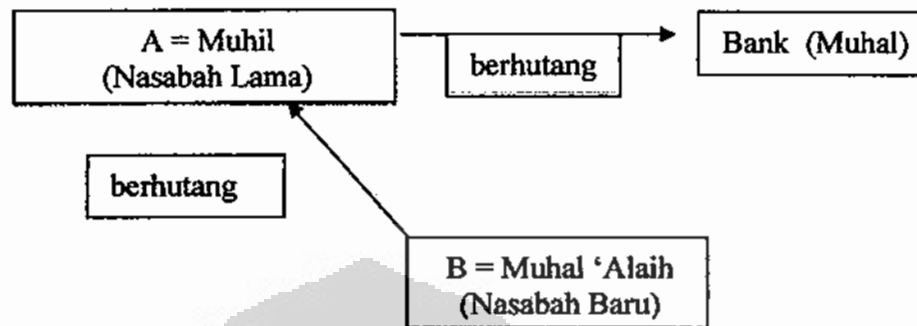
Universitas Indonesia

mudharabah. Jika hal ini dibiarkan maka kondisi yang terjadi adalah kemungkinan pembiayaan tersebut masuk kedalam suatu portofolio yang semakin memburuk atau mungkin macet, disisi lain pada saat itu *mudharib* tidak bisa mengembalikan semua pembiayaan yang pernah diterima tersebut secara seketika itu juga. Hal tersebut dikarenakan pembiayaan yang diberikan kepada *mudharib* saat itu masih tertanam dalam usahanya dalam bentuk persediaan atau piutang kepada pihak ketiga lainnya. Sementara yang terjadi adalah ada pihak ketiga yang bersedia melanjutkan pembiayaan tersebut dengan melihat bahwa kondisi usaha yang dibiayai memang memiliki prospek untuk dilanjutkan. Dengan kata lain akan terjadi peralihan kedudukan *mudharib* lama kepada pihak yang akan menggantikan kedudukan sebagai *mudharib* baru. Jika bank syariah menyetujui terhadap peralihan pembiayaan *mudharabah*, maka mekanisme seperti apa yang tepat dilakukan terhadap permasalahan tersebut.

Didalam bank konvensional jika terjadi permasalahan tersebut solusi adalah dilakukannya *novasi* pada pihak debitur/nasabah atau sering disebut dengan *novasi subyekti pasif*. Sedangkan instrument adalah perjanjian *novasi* yang disepakati antara bank, debitur/nasabah lama dan debitur/nasabah baru serta ditandatangani semua pihak yang menyepakatinya sebagai tanda setuju atas peralihan hutang tersebut. Dari permasalahan tersebut maka penelitian ini akan mencoba untuk mengurai hal-hal yang menyangkut alih *mudharib* ditinjau dari sisi Hukum Perikatan Islam. Dalam hukum Islam konsep *novasi* sebenarnya hampir sama dengan konsep *hiwalah*. Konsep *hiwalah* diatur dalam fatwa DSN no : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Dalam konsep *hiwalah* yaitu adanya pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada bank, selanjutnya disisi lain orang tersebut mempunyai sejumlah piutang kepada pihak ketiga, sehingga hutang orang tersebut dialihkan menjadi hutang pihak ketiga kepada bank sebagaimana dijelaskan pada gambar dibawah :

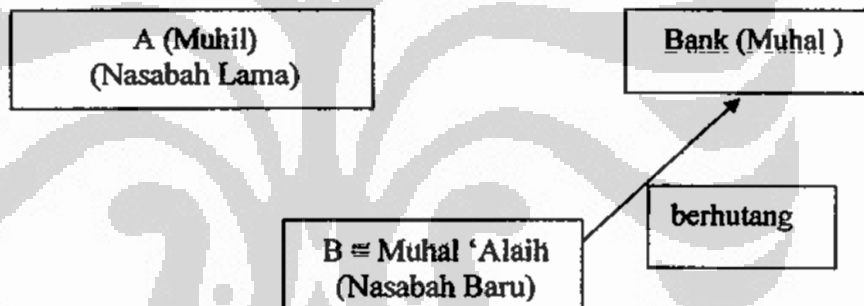
Konsep Hiwalah :

Semula



Gambar 4.1 konsep hiwalah semula

Menjadi



Gambar 4.2 konsep hiwalah menjadi.

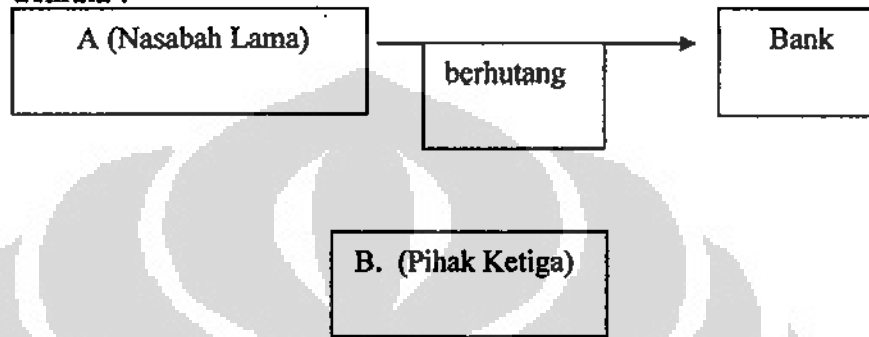
Pada konsep hiwalah antara pihak yang mengambil alih hutang dengan yang diambil alih didahului dengan adanya hubungan hutang-piutang diantara mereka yang menjadi dasar bagi dialihkannya hutang tersebut. Jika B adalah calon nasabah baru bagi Bank mempunyai hutang kepada A yang merupakan nasabah bank sehingga pengalihan hutang ini dari semula hutang A kepada bank menjadi hutang B kepada bank, selanjutnya A terbebas dari kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada bank.

Sementara itu berbeda dengan konsep Novasi, dimana orang yang mengambil alih hutang tidak selalu merupakan orang yang mempunyai

hubungan hutang-piutang sebelumnya. Tetapi bisa juga orang yang mengambil alih hutang tersebut merupakan orang yang tidak mempunyai hubungan hutang-piutang sebelumnya. Hal tersebut sebagaimana dapat diilustrasikan sebagai mana berikut :

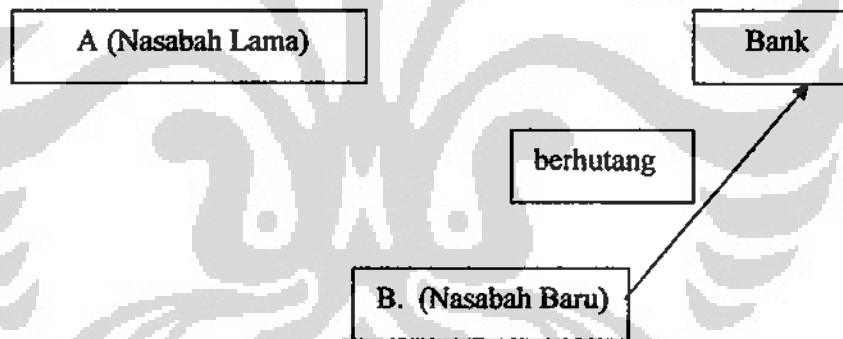
Konsep novasi subyektif pasif

Semula :



Gambar 4.3 konsep novasi subyektif pasif semula

Menjadi



Gambar 4.4 konsep novasi menjadi

Dari gambar dan uraian tersebut diatas bahwa dalam konsep novasi antara nasabah lama dengan nasabah baru tidak didahului dengan hubungan hutang piutang diantara mereka. Sementara yang menjadi persamaan antara konsep *hiwalah* dan *novasi* adalah obyeknya yaitu hutang. Adapun mengenai persamaan *hiwalah* dan *novasi* dapat diuraikan dalam tabel 4.1 sebagai berikut :

No.	Perihal	Novasi Subyektif Pasif	Hiwalah
1.	Obyek	Hutang	Hutang
2.	Pihak	1. Bank 2. Debitur Lama (pihak yang mengalihkan) 3. Debitur Baru (pihak penerima pengalihan)	1. Bank selaku muhal 2. Muhil (pihak yang mengalihkan) 3. Muhal alaih (pihak penerima pengalihan)
3.	Yang mendasari sebelum dilakukan perbuatan	Tidak selalu ada hubungan hutang piutang antara Debitur Lama (yang mengalihkan) dengan Debitur Baru (penerima pengalihan)	Sebelumnya ada hubungan hutang piutang antara <i>Muhil</i> (yang mengalihkan) dengan <i>Muhal Alaih</i> (penerima pengalihan)
4.	Teknis pengalihan	Tidak ada penyerahan fisik berupa uang pada saat pengalihan hutang	Tidak ada penyerahan fisik berupa uang pada saat pengalihan hutang

tabel 4.1 perbandingan novasi-hiwalah

Sementara itu pada alih *mudharib* pembiayaan *mudharabah* yang menjadi obyek adalah modal berbentuk uang. Adapun modal berupa barang dan hutang tidak diperkenankan, karena barang tidak dapat dipastikan taksiran harganya dan mengakibatkan ketidakpastian (*gharar*) besarnya modal *mudharabah*. Namun bila modal itu berupa titipan (*al-wadi'ah*) diperbolehkan. Sama seperti yang terjadi pada *novasi*, *hiwalah* maupun alih *mudharib* pada teknis pelaksanaannya tidak terdapat penyerahan secara fisik berupa uang. Namun sama dengan yang terjadi pada konsep *novasi* dan *hiwalah* yaitu adanya pengakuan secara tegas dari para pihak perihal jumlah kewajiban yang dialihkan.

Dengan penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa sampai saat ini, ketentuan baik yang berbentuk Fatwa maupun regulasi lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah undang-undang atau ketentuan lainnya maupun

ketentuan yang dikeluarkan oleh pihak otoritas Bank Indonesia baik berupa Peraturan Bank Indonesia, fatwa DSN-MUI, maupun peraturan lainnya yang mengatur mengenai alih *mudharib/nasabah* khususnya pada pembiayaan *mudharabah* memang belum ada. Pada tataran implementasinya, untuk memenuhi tuntutan profesionalitas dan merespon perkembangan kontemporer bidang ekonomi, maka para praktisi ekonomi syari'ah, masyarakat dan pemerintah (*regulator*) membutuhkan fatwa-fatwa syariah dari lembaga ulama (MUI) berkaitan dengan praktek dan produk di lembaga-lembaga keuangan syariah tersebut. Perkembangan lembaga keuangan syariah yang demikian cepat harus diimbangi dengan fatwa-fatwa hukum syari'ah yang valid dan akurat, agar seluruh produknya memiliki landasan yang kuat secara syari'ah. Untuk itulah Dewan Syari'ah Nasional (DSN) dilahirkan pada tahun 1999 sebagai bagian dari Majelis Ulama Indonesia.

Dalam konteks pengembangan ekonomi syariah di Indonesia, peranan fatwa sebagai landasan hukum dan regulasi merupakan keharusan logis. Ekonomi syariah dipraktikkan di tengah masyarakat memerlukan fatwa sebagai landasan hukum praktis. Karena itu, fatwa ekonomi syari'ah merupakan aspek organik dari bangunan ilmu ekonomi Islami yang tengah dikembangkan dan dimekarkan.

Fatwa dengan definisi klasik mengalami pengembangan dan penguatan posisi dalam fatwa kontemporer yang melembaga dan kolektif di Indonesia. Baik yang dikeluarkan oleh Komisi Fatwa MUI untuk masalah keagamaan dan kemasyarakatan secara umum, maupun yang dikeluarkan oleh DSN MUI untuk fatwa tentang masalah ekonomi syari'ah khususnya Lembaga Ekonomi Syari'ah. Fatwa yang dikeluarkan oleh Komisi Fatwa MUI menjadi rujukan yang berlaku umum serta mengikat bagi ummat Islam di Indonesia, khususnya secara moral. Sedang fatwa DSN menjadi rujukan yang mengikat bagi lembaga-lembaga keuangan syari'ah (LKS) yang ada di tanah air, demikian pula mengikat masyarakat yang berinteraksi dengan LKS. Fatwa dinyatakan sebagai jawaban atas suatu pertanyaan mengenai ketetapan hukum berdasarkan hasil *ijtihad* tentang suatu persoalan yang belum jelas hukumnya. Fatwa

Universitas Indonesia

merupakan satu dari sekian lembaga dalam hukum Islam untuk memberikan jawaban dan penyelesaian terhadap masalah-masalah yang dihadapi umat. Lebih jauhnya umat Islam pada umumnya menjadikan fatwa sebagai referensi normatif di dalam bersikap dan bertingkah laku. Sebab posisi fatwa di kalangan masyarakat umum, laksana dalil di kalangan para mujtahid (*Al-Fatwa fi Haqqil 'Ami kal Adillah fi Haqqil Mujtahid*).

Fatwa seringkali menjadi medan wacana para ulama ushul fiqh dalam karya-karya monumentalnya. Dalam perspektifnya, fatwa dimaknai sebagai pendapat yang dikemukakan mujtahid sebagai jawaban atas pertanyaan yang diajukan *mustafti* pada suatu kasus yang sifatnya tidak mengikat. *Mustafti* bisa bersifat individual, institusi atau kelompok masyarakat. Produk fatwa tidak mesti diikuti oleh *mustafti*, karenanya fatwa tidak memiliki daya ikat.

Fatwa menempati kedudukan penting dalam hukum Islam, karena ia merupakan pendapat yang dikemukakan oleh ahli hukum Islam (*Fuqaha*) tentang kedudukan hukum suatu masalah baru yang muncul di kalangan masyarakat. Ketika muncul suatu masalah baru yang belum ada ketentuan hukumnya secara eksplisit (tegas), baik dalam Al-Qur'an, As-Sunnah, Ijma' maupun pendapat-pendapat fuqaha terdahulu, maka fatwa merupakan satu-satunya institusi normatif yang berkompeten menjawab atau menetapkan kedudukan hukum masalah tersebut. Karena kedudukannya yang dianggap dapat menetapkan hukum atas suatu kasus atau masalah tertentu, maka para sarjana barat ahli hukum Islam mengkategorikan fatwa sebagai jurisprudensi Islam.

Kehadiran fatwa-fatwa ini menjadi aspek organik dari bangunan ekonomi Islami yang tengah ditata/dikembangkan, sekaligus merupakan parameter bagi kemajuan ekonomi syari'ah di Indonesia. Fatwa ekonomi syari'ah yang telah hadir itu secara teknis menyuguhkan model pengembangan bahkan pembaharuan fiqh muamalah maliyah. Secara general, fatwa pada masa sekarang dilakukan melalui *ijtihad jama'i* yang mempersyaratkan representasi para ahli di bidang tertentu yang terkait dengan masalah yang akan difatwakan

agar tingkat presisinya dapat dipertanggungjawabkan. Sebagaimana fatwa-fatwa yang lahir berkaitan dengan ekonomi syari'ah. Di Indonesia banyak fatwa yang telah dikeluarkan di bidang keuangan syari'ah, terutama setelah dikeluarkannya Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998, kemudian MUI membentuk Dewan Syari'ah nasional (DSN) pada tahun 1999, karena semakin pesat perkembangan lembaga keuangan syari'ah yang memerlukan penyelesaian secara khusus masalah ekonomi dan keuangan.

Secara fungsional, fatwa memiliki fungsi *tabyin* dan *tawjih*. *Tabyin* artinya menjelaskan hukum yang merupakan regulasi praksis bagi lembaga keuangan, khususnya yang diminta praktisi ekonomi syariah ke DSN dan *tawjih*, yakni memberikan *guidence* (petunjuk) serta pencerahan kepada masyarakat luas tentang norma ekonomi syari'ah. Fungsi *tabyin* dan *tawjih* fatwa terikat dalam fungsi keulamaan, sehingga fatwa *syar'iyah* yang telah dikeluarkan sejak generasi sahabat, tabi'in, tabiut tabi'in dan generasi sesudahnya hingga generasi ulama sekarang. Karakteristik fatwa klasik lebih bersifat individual dan mandiri, kemudian dalam era mazhab fatwa-fatwa yang dibuat berada dalam lingkup mazhab fiqh tertentu. Sedangkan fatwa kontemporer sering bersifat lintas mazhab atau paduan (*taufiq*) antar mazhab-mazhab. Pendekatan ini seiring dengan berkembangnya kajian perbandingan antara mazhab. Adapun fatwa-fatwa tentang ekonomi syari'ah ada yang merupakan fatwa fardiah (individual), tetapi lebih banyak yang bersifat konsultatif, koneksitas atau kadang bersifat kolektif dan melembaga.

Fatwa-fatwa tentang ekonomi syari'ah memperlihatkan pergeseran perkembangan ke arah yang lebih matang dan akurat. Karena fatwa-fatwa itu bergerak melalui proses yang meningkat, dari fatwa individual ke fatwa konsultatif di antara dua orang pakar atau lebih, kemudian ke fatwa koneksitas dan melembaga. Pada formula yang terakhir ini fatwa digodog oleh suatu lembaga ulama dengan melibatkan pakar dari disiplin ilmu yang terkait baik secara perorangan maupun kerjasama antar lembaga.

Fatwa-fatwa ekonomi syari'ah di Indonesia dikeluarkan melalui proses yang cenderung memakai formula fatwa kolektif, koneksitas dan melembaga. Otoritas fatwa tentang ekonomi syari'ah berada di bawah Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Komposisi anggota plenonya terdiri dari para ahli syari'ah dan ahli ekonomi/keuangan yang mempunyai wawasan syari'ah. Dalam membahas masalah-masalah yang hendak dikeluarkan fatwanya, dewan syari'ah nasional (DSN) melibatkan pula lembaga mitra seperti Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia dan Biro Syari'ah dari bank Indonesia.

Fatwa dalam definisi klasik bersifat opsional "*ikhtiyariah*" (pilihan yang tidak mengikat secara legal, meskipun mengikat secara moral bagi mustafti (pihak yang meminta fatwa), sedang bagi selain mustafti bersifat "*i'lamiyah*" atau informatif yang lebih dari sekedar wacana. Mereka terbuka untuk mengambil fatwa yang sama atau meminta fatwa kepada mufti/seorang ahli yang lain. Jika ada lebih dari satu fatwa mengenai satu masalah yang sama maka ummat boleh memilih mana yang lebih memberikan *qana'ah* (penerimaan /kepuasan) secara argumentatif atau secara batin. Sifat fatwa yang demikian membedakannya dari suatu putusan peradilan (*qadha*) yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang berperkara.

Fatwa dengan definisi klasik mengalami pengembangan dan penguatan posisi dalam fatwa kontemporer yang melembaga dan kolektif di Indonesia. Baik yang dikeluarkan oleh Komisi Fatwa MUI untuk masalah keagamaan dan kemasyarakatan secara umum, maupun yang dikeluarkan oleh DSN MUI untuk fatwa tentang masalah ekonomi syari'ah khususnya Lembaga Ekonomi Syari'ah. Fatwa yang dikeluarkan oleh Komisi Fatwa MUI menjadi rujukan yang berlaku umum serta mengikat bagi ummat Islam di Indonesia, khususnya secara moral. Sedang fatwa DSN menjadi rujukan yang mengikat bagi lembaga-lembaga keuangan syari'ah (LKS) yang ada di tanah air, demikian pula mengikat masyarakat yang berinteraksi dengan LKS. (Ridwan, 2008).

4.3.3 Dasar yang menjadi kebolehan dilakukannya Alih *Mudharib* pada Pembiayaan *Mudharabah*

Berpijak pada kenyataan bahwa memang hingga saat ini memang tidak ada ketentuan yang mengatur secara tegas mengenai kebolehan dalam melakukan alih *mudharib*. Namun demikian didalam Hukum Perikatan Islam yang menjadi sandaran kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* didasarkan pada asas-asas dan kaidah-kaidah dasar dalam bermuamalah, khususnya dalam melakukan hubungan hukum diantara para pihak sebagai berikut :

a.) Asas-asas dalam Hukum Perikatan Islam yang menjadi dasar kebolehan dalam melakukan alih *Mudharib*

Kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* dapat ditinjau dari asas-asas dalam hukum perikatan Islam yang akan menjadi sandarannya sebagai berikut :

a.1) Asas Kebebasan Berkontrak (*Mabda' Hurriyah AlTa'aqud*)

Kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* dapat ditinjau dari asas ini bahwa Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan termasuk dalam melakukan akad alih *mudharib* ini. Bentuk dan isi perikatan peralihan *mudharib* tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan peralihan *mudharib* itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Dalam asas-asas perjanjian Islam dianut apa yang disebut dalam ilmu hukum sebagai "asas kebebasan berkontrak" (*mabda' hurriyah al-ta'aqud*).

Asas ini penting untuk dielaborasi lebih lanjut dalam akad yang dilakukan dalam alih *mudharib* mengingat hal tersebut diharapkan dapat menampung kebutuhan nasabah bank syariah terhadap suatu konsep dan bentuk transaksi atau akad yang tidak terdapat dalam kitab-kitab fiqih, karena tanpa ada keleluasaan kaum muslimin untuk mengembangkan bentuk-bentuk akad baru sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat di masa

kini, maka nasabah akan mengambil alternatif lain yang bisa jadi tidak didasarkan pada prinsip-prinsip Islam.

Persoalan di atas menjadi urgen untuk dikaji jika dikaitkan dengan, bagaimana fiqih mu'amalah dikembangkan dalam rangka menjawab persoalan-persoalan bentuk-bentuk transaksi ekonomi kontemporer saat ini.

a.2) Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Alih *mudharib* didasarkan bahwa perbuatan muamalah tersebut merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup Manusia. Seringkali terjadi, bahwa seseorang memiliki kelebihan dan yang lainnya. Dalam hal ini bahwa di dalam alih *mudharib*, maka *mudharib* baru yang akan menggantikan kedudukan *mudharib* lama dianggap sebagai pihak disisi kelebihan waktu, tenaga dan pengurusan pembiayaan *mudharabah*.

Prinsip persamaan dan kesetaraan ini berarti para pihak dalam alih *mudharib* mempunyai posisi yang sama, dan hak yang sama, artinya antara bank, *mudharib* lama dan *mudharib* baru mempunyai hak untuk menolak atau menerima atas peralihan pembiayaan *mudharabah*. Hal ini menunjukkan, bahwa diantara para pihak masing-masing kedudukan yang seimbang dan diharapkan dapat saling melengkapi satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu setiap pihak memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perikatan dalam peralihan *mudharabah*. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam suatu perikatan alih *mudharib* tersebut..

a.3) Asas Kerelaan (*Al-Ridho*)

Alih *mudharib* dilakukan atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak yang berada didalam perikatan tersebut, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan *mis statement*. Jika hal tersebut tidak dipenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara batil (*al akh bil bathil*). Tidak

dibenarkan bahwa suatu perbuatan muamalat dilakukan dengan tekanan, pemaksaan ataupun penipuan demikian pula dalam melakukan alih *mudharib* dilakukan dengan cara pemaksaan ataupun penipuan. Jika hal ini terjadi, maka perikatan dalam alih *mudharib* yang dapat batal.

a.4) Asas Tertulis (Al-Kitabah)

Dalam QS Al-Baqarah (2) ayat 282 dan 283 disebutkan bahwa Allah SWT menganjurka kepada manusia hendaklah suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Demikian juga dengan dalam hal terjadi perikatan alih *mudharib* hal yang harus dilakukan adalah dilakukan secara tertulis dan dihadiri oleh saksi-saksi. Maksud dilakukannya pencatatan dalam perikatan alih *mudharib* ini untuk menghindarkan dari kemungkinan terjadinya perselisihan di kemudian hari dengan adanya sanggahan dari salah satu pihak.

a.5) Asas Kebolehan (Mabda Al-Ibahah)

Berpijak pada kaidah fiqhiyah yang artinya, "Pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang". Yang dapat dijadikan sandaran hukumnya adalah bahwa selama tidak terdapat ketentuan secara syar'i yang melarang terhadap peralihan *mudharib*, maka hal tersebut menunjukkan bahwa peralihan *mudharib* adalah boleh atau *mubah* dilakukan. Kebolehan ini dibatasi sampai ada dasar hukum yang melarang terhadap alih *mudharib*. Hal ini berarti bahwa hukum perikatan Islam memberi kesempatan luas kepada yang berkepentingan untuk mengembangkan bentuk dan macam transaksi baru sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat termasuk dalam hal alih *mudharib*.

a.6) Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Dengan adanya asas ini dapat disimpulkan bahwa perbuatan dalam alih *mudharib* yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan

baik bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perikatan tersebut maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam al Qur'an dan Al Hadis. Asas kemanfaatan dan kemaslahatan dalam pelaksanaan alih *mudharib* ini sangat relevan dengan tujuan Hukum Islam secara universal. Dengan masalah dimaksudkan memenuhi dan melindungi kepentingan para pihak.

Didalam Hukum Perikatan Islam juga dikenal asas kemanfaatan dan kemaslahatan, ini mengandung pengertian bahwa selama alih *mudharib* dapat mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam al Qur'an dan Al Hadis. Kemanfaatan dan kemaslahatan yang terjadi dengan dilakukan alih *mudharib* sebenarnya dapat dirasakan oleh semua pihak baik bank, *mudharib* lama (yang diambil alih) maupun *mudharib* baru (yang mengambil alih).

Dari sisi bank dengan adanya peralihan *mudharib* yang terjadi maka keuntungan yang akan dirasakan adalah :

1. Pembiayaan *mudharabah* yang diberikan kepada *mudharib* lama masih tetap dipertanggung-jawabkan oleh *mudharib* baru
2. Memburuknya kolektibilitas pembiayaan *mudharabah* dapat dihindarkan karena adanya pengelolaan pembiayaan oleh *mudharib* baru.
3. Kemungkinan membengkaknya biaya pencadangan PPAP dapat ditekan karena memburuknya kolektibilitas pembiayaan *mudharabah*.
4. Kemungkinan akan mendapatkan keuntungan dari nisbah akan lebih berkelanjutan jika dibandingkan dengan solusi lainnya seperti penjualan agunan.

Sementara itu dari sisi *mudharib* lama dengan adanya peralihan *mudharib* yang terjadi maka keuntungan yang akan dirasakan adalah :

1. Terhindar dari memburuknya nama baik dalam sistem informasi Bank Indonesia akibat memburuknya atau macetnya pembiayaan yang diterimanya.
2. Dapat lebih fokus pada urusan atau hal lainnya mengingat pembiayaan *mudharabah* yang pernah diterimanya sudah dikelola oleh *mudharib yang baru*.

Selanjutnya bagi *mudharib* baru keuntungan yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

1. Mendapatkan pembiayaan dari bank.
2. Dapat mengembangkan usaha dengan pembiayaan tersebut.
3. Kemungkinan mendapatkan keuntungan baginya akan lebih besar.

Dari uraian tersebut, maka asas kemanfaatan dan kemaslahatan juga dapat dijadikan dasar bagi alih *mudharib* karena hal ini sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal.

a.7) Asas Perjanjian itu mengikat

Dengan dilakukannya perikatan alih *mudharib* tersebut, maka konsekuensi bagi para pihak yang menandatangani akta perikatan alih *mudharib* adalah setiap pihak yang melakukan perjanjian terikat kepada isi akta yang telah disepakati bersama pihak lain dalam akta yang dibuat. Sehingga seluruh isi akta adalah sebagai peraturan yang wajib dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Hal didasarkan pada dari hadis Nabi Muhammad saw (Hadis riwayat Bukhari, Tirmizi dan al-Hakim) yang artinya: "*Orang-orang muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian (Klausul-klausul) mereka, kecuali perjanjian (klausul) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*".

b. Kaidah-Kaidah dalam Hukum Perikatan Islam yang menjadi sandaran Hukum bagi kebolehan melakukan Alih *Mudharib*

Kaidah-kaidah hukum dapat digunakan untuk menjawab dan memecahkan masalah-masalah hukum yang timbul dalam masyarakat individu bahkan negara, Kaidah-kaidah ini berasal dari dari prinsip-prinsip umum di Al Qur'an, teks Hadist maupun atsar sahabat dan tabiin. Kaidah fikih ini juga merupakan hasil rumusan para ulama sebagai hasil pemikiran induktif dengan tetap mengukur akurasinya berdasarkan Al Qur'an dan Hadist. (Agustianto, 2006 halaman 1).

Adapun kaidah-kaidah yan mendukung terhadap kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* adalah sebagai berikut :

b.1) Kaidah Mengenai Kelenturan Hukum

Bahwa dalam belum terdapat ketentuan yang mengatur mengenai alih *mudharib*, maka diperlukan suatu keluasan dan kelenturan hukum bagi para pihak yang akan melaksanakannya. Sebagaimana disebutkan dalam kaidah (Agustianto, 2006 halaman 5) :

الإمر إذا ضاق اتسع

Keluasan hukum harus ada pada saat menghadapi kesulitan. Misalnya dalam menghadapi berbagai kesukaran, keluasan dan kelenturan hukum harus diperlihatkan.

Ketentuan yang berlaku umum maupun fatwa yang secara khusus mengatur terhadap alih *mudharib* hingga saat ini memang belum ada, sehingga pada pelaksanaannya diperlukan suatu pijakan bagi kebolehannya.

b.2) Kaidah Umum dalam Bermuamalah

Dalam melakukan aktifitas yang berkaitan dengan hubungan antara manusia dengan yang lainnya dikenal suatu kaidah bahwa pada dasarnya dalam

bermuamalah segala sesuatu boleh dilakukan kecuali terdapat suatu ketentuan yang melarangnya. Kaidah tersebut adalah (Agustianto, 2006 halaman lampiran 1):

الأصل في المعاملة الإباحة حتى يدل الدليل على تحريمها

Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Kaidah tersebut dapat dijadikan dasar bagi kebolehan melakukan alih *mudharib*, mengingat tidak dalil yang melarang terhadap hal tersebut.

b.3) Kaidah Kemudahan dalam Islam

Kaidah ini menjelaskan bahwa dalam Hukum Islam menginginkan kemudahan. Ajaran Islam tidak membebani seseorang dengan sesuatu yang diluar kemampuannya, dapat menyempitkan atau sesuatu yang tidak sesuai dengan kemampuan seseorang.

Dalil tersebut menjadi dasar bagi kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* bahwa jika memang ternyata memang secara teknis *mudharib* lama mengalami kesulitan dan tidak lagi sanggup meneruskan pembiayaan *mudharabah*, disisi lain terdapat pihak yang bersedia menggantikan kedudukannya menjadi *mudharib* baru maka hendaklah hal tersebut tidak dihalangi, karena sesuai dalam Hukum Islam bahwa adanya prinsip kemudahan dalam bermuamalah.

Hal ini sejalan dengan suatu kaidah yang menyatakan hal sebagai berikut (Rohayana halaman 225):

المشقة تجلب التيسير

Kesulitan (kesempitan) dapat menarik kemudahan.

Dasar hukum kaidah ini adalah sebagaimana dijelaskan dalam Al Qur'an sebagai berikut :

1. QS surat Al Baqarah ayat 185 yang artinya : *"Allah menghendaki kemudahan bagi kamu dan tidak menghendaki kesulitan bagi kamu."*
2. QS surat Al Baqarah ayat 286 yang artinya : *"Allah tidak membebani seseorang kecuali atas kemampuannya."*
3. QS surat An-Nisa ayat 28 yang artinya : *"Allah menghendaki keringanan bagi kamu."*
4. QS surat Al Maidah 6 yang artinya : *"Allah tidak menghendaki kesulitan bagi kalian."*
5. QS surat Al A'raf ayat 157 yang artinya : *"Dan membuang dari mereka beban-beban dan belenggu-belenggu yang ada pada mereka."*
6. QS surat Al Hajj ayat 78 yang artinya : *"Allah tidak menghendaki kesulitan bagi kalian dalam agama."*
7. QS surat An Nur ayat 61 yang artinya : *tidak ada kesulitan bagi orang buta, tidak pula bagi orang pincang, sakit atau dirimu sendiri."*

b.3) Kaidah Mengenai Kedudukan Hukum bagi Pihak yang Mengantikan

Dalam melakukan aih *mudharib*, maka kedudukan *mudharib* mempunyai kedudukan hukum yang sama dengan *mudharib* lama terhadap bank, hal ini berarti hak dan kewajiban yang ada pada *mudharib* lama juga berpindah kepada *mudharib* baru. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam kaidah (Ade Dedi Rohayana halaman 104):

يقوم البديل مقام المبدل ويستد مسدّه ويبنى حكمه على حكم
مبدله

Pengganti menempati posisi mubdal (yang diganti) dan mempunyai hukum seperti hukum perkara yang diganti.

Kaidah ini sangat relevan jika digunakan sebagai dasar bagi pelaksanaan peralihan *mudharib* dimana akibat hukumnya juga diuraikan bagi *mudhraib* lama maupun *mudharib* baru.

b.4) Kaidah Mengenai Perbuatan Hukum karena sudah menjadi Kebiasaan dalam Masyarakat (Adat dapat dipertimbangkan menjadi Hukum)

Bahwa dalam melakukan suatu perbuatan hukum maka kebiasaan yang terjadi dalam masyarakat dapat didasarkan pada suatu kebiasaan yang terjadi dalam masyarakat, secara terus menerus. Hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam kaidah sebagai berikut (Agustianto, 2006 halaman 8 dan lampiran 9) :

إِنَّمَا تَعْتَبَرُ الْعَادَةُ إِذَا اضْطَرَّتْ
أَوْ غَلَبَتْ

Suatu perbuatan hukum dapat didasarkan pada kebiasaan yang terjadi terus menerus dan bersifat umum

الثابت بالعرف كالثابت بالشرع

Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan, sama dengan sesuatu yang berlaku menurut hukum syara'

Transaksi *mudharabah* tidak secara langsung disebutkan dalam Al-Qur'an atau sunnah, namun adalah sebuah kebiasaan yang diakui dan dipraktikkan oleh umat Islam pada masa Nabi Muhammad S.A.W, dan bentuk dagang semacam ini tampaknya terus hidup sepanjang periode awal era Islam sebagai tulang punggung perdagangan.

Sementara itu belum diketemukan suatu data empiris yang menjelaskan suatu riwayat adanya peralihan dalam *mudharabah*, namun demikian untuk peralihan nasabah pada pinjaman telah ada dan hidup serta telah menjadi hal yang biasa dilakukan bahkan hal tersebut diatur dalam KHUPerdata.

b.5) Kaidah mengenai adanya Tujuan yang akan dicapai

Tujuan yang ingin dicapai dalam melakukan alih *mudharib* adalah bagaimana agar pembiayaan yang telah dijalankan tersebut dapat masih tetap berjalan dan memberikan kemanfaatan bagi semua pihak baik disisi bank, *mudharib* lama maupun *mudharib* baru, bahkan jika dalam alih *mudharib* memberikan manfaat akad yang dilakukan menjadi batal. Kemanfaatan disini adalah bagi bank dan *mudharib* baru adalah adanya keuntungan yang akan dibagi, sedangkan bagi *mudharib* lama terhindarnya memburuknya nama baiknya dikarenakan. Hal ini selaras dengan kaidah (Ade Dedi Rohayana halaman 84):

كل عقد لا يفيد مقصوده يبطل

Setiap akad yang tidak memberikan manfaat pada tujuannya menjadi batal

b.6) Kaidah adanya Kemaslahatan

Dalam melakukan suatu aktivitas, tuntutan yang diharapkan selain adanya manfaat yang diperoleh namun juga bagi kemaslahatan bagi pihak-pihak yang lain. Dan adanya kemaslahatan ini berarti adanya hukum Allah yang ditegakkan sebagaimana disebutkan dalam suatu kaidah yang menyebutkan (Agustianto, 2006 halaman lampiran 2) :

اينما وجدت المصلحة فثم شرع الله

Dimana terdapat kemaslahatan, maka disana terdapat syariah Allah

Dalam melakukan alih *mudharib* adalah tuntutan yang ingin dicapai selain memberikan kemanfaatan bagi semua pihak baik disisi bank, *mudharib* lama maupun *mudharib* baru, bahkan jika dalam alih *mudharib* namun juga adanya kemaslahatan bagi bank, *mudharib* baru maupun *mudharib* lama.

Adanya kemaslahatan bagi *mudharib* lama dan *mudharib* baru yang didasarkan pada kerjasama dan tolong menolong untuk kebaikan, sehingga kesulitan yang dirasakan oleh sebagian dapat diselesaikan oleh yang lain, sebagaimana disampaikan oleh Sayyiq Sabiq, dikutip oleh Taqiy Al-Din, bahwa tolong-menolong hukumnya wajib (Hendi Suhendi, 1997). Adapun landasan hukumnya dari nash Al Qur'an Al Maidah : 2)

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ

وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

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

Hal ini juga sebagaimana diriwayatkan dalam hadist mengenai urgensi dari menghilangkan kesulitan pihak lain sebagi berikut :

"Barang siapa melepaskan dari seorang muslim suatu kesulitan di dunia, Allah akan melepaskan kesulitan darinya pada hari kiamat; dan Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia (suka) menolong saudaranya" (HR. Muslim dari Abu Hurairah)

"Perumpamaan orang beriman dalam kasih sayang, saling mengasihi dan mencintai bagaikan tubuh (yang satu); jikalau satu bagian menderita sakit maka bagian lain akan turut menderita" (HR. Muslim dari Nu'man bin Basyir)

b.7) Kaidah Relasi atas Konsekuensi dari suatu Perbuatan

Dalam hal suatu transaksi dilakukan atas dasar kerelaan dari para pihak yang menerimanya maka juga menerima segala akibat yang ditimbulkannya. (Imam Musbikin., 2001 halaman 166).

rela atas sesuatu berarti rela atas yang timbul dari sesuatu itu

Hal ini berlaku juga dalam bermuamalah termasuk dalam melakukan peralihan pembiayaan *mudharabah*, selama para pihak menerimanya dan rela maka para pihak juga menerima segala akibatnya. Hal ini juga didukung dengan kaidah lain yang menyatakan jika memang pihak-pihak yang ada dalam perikatan menerima segala sesuatunya dengan ikhlas dan atnpan adanya paksaan maka hal tersebut akan mengikat para pihak yang ada didalamnya. Kaidah tersebut adalah (Ade Dedi Rohayana halaman 50);

ما شرط على نفسه طائما غير مكروه فهو عليه

Sesuatu yang disyaratkan atas dirinya secara taat, tanpa terpaksa maka itu mengikat dirinya.

Keseluruhan uraian mengenal kaidah-kaidah tersebut menjelaskan bahwa ajaran Islam selalu menginginkan kemudahan bagi manusia. Semua hukum yang ada didalam ajaran Islam tidak melampaui kemampuan manusia. Berdasarkan kaidah-kaidah tersebut maka dapat diambil suatu pelajaran bahwa ajaran Islam selalu menginginkan kemudahan bagi manusia.

Selanjutnya berdasarkan kaidah-kaidah tersebut diharapkan menjadi suatu jembatan atau solusi dalam memecahkan berbagai masalah yang berkaitan dengan dasar hukum bagi kebolehan melakukan alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah*.

4.3.4 Unsur-unsur dalam Akad Peralihan *Mudharib*

Mengenai unsur yang harus ada yang dianggap essensial (rukun) dalam suatu akad ulama berpendapat bahwa rukun akad yaitu :

- a. *Al muta'qidain* (Pihak-pihak yang berakad/the contracting parties)

- b. *Mahallul 'Aqd* (Obyek Perikatan/The Subject Matters)
- c. *Maudhu'ul Aqd* (Tujuan Perikatan)
- d. *Sighat Al-Aqd* (Pernyataan untuk mengikatkan diri/Format)

Demikian pula dalam akad yang dilakukan dalam alih *mudharib* ini maka unsur-unsur yang menjadi rukun dan syarat. Rukun dalam akad peralihan *mudharib* adalah merupakan bagian inti akad tersebut yaitu adanya para pihak (*the contracting party*) yang bersepakat. Sementara syaratnya adalah bahwa pihak yang menandatangani memang pihak yang mempunyai “kesadaran atau sehat akal” sehingga dapat mempertanggung-jawabkan atas apa yang disepakati. Unsur-unsur tersebut jika diuraikan adalah sebagai berikut :

**a. *Al muta'qidain* (Pihak-pihak yang berakad / *The Contracting Parties*)
Pelaku (Pemilik Modal maupun Pelaksana Usaha)**

Dalam akad alih *mudharib* mudharabah, harus ada minimal tiga pelaku. Pihak pertama selaku pemilik modal (*shahib al-mal*), dan pihak kedua selaku pelaksana usaha lama (*mudharib* lama) serta pelaksana usaha baru (*mudharib* baru). Selaku pelaku yang dapat melakukan transaksi, harus orang yang cakap bertindak atas nama hukum dan cakap diangkat sebagai wakil.

Dalam melakukan alih *mudharib* perlu adanya skala prioritas. Dimana pihak yang menggantikan *mudharib* lama didahulukan atas orang-orang terlibat secara internal (*Sub'ah*) atas pengelolaan usaha atas modal yang diberikan oleh bank, sehingga diharapkan mampu meneruskan usaha yang ada. Baru selanjutnya kepada pihak lain (eksternal) yang mampu menjalankan usaha tersebut.

b. Obyek

Obyek dalam perikatan yang terjadi dalam peralihan *mudharib* disini adalah pembiayaan atau modal yang diterima oleh *mudharib* lama, pembiayaan atau modal inilah yang selanjutnya menjadi kewajiban bagi *mudharib* lama yang selanjutnya akan diserahkan kepada *mudharib* baru. Pada pelaksanaan *novasi*

menurut hukum secara umum yaitu peralihan hutang kepada nasabah baru (*novasi subyektif pasif*) pada prinsipnya tidak pernah terjadi penyerahan fisik uang kepada nasabah baru, namun sebatas pernyataan secara tegas bahwa nasabah baru menerima segala kewajiban yang dibebankan kepada nasabah lama untuk selanjutnya menjadi tanggung jawabnya.

Sama seperti yang terjadi dalam praktek yang terjadi dalam *novasi*, maka proses peralihan pembiayaan *mudharabah* dari *mudharib* lama kepada *mudharib* baru pada kenyataannya tidak pernah terjadi penyerahan fisik modal berupa uang kepada *mudharib* baru, namun yang terjadi adalah peralihan sejumlah kewajiban untuk mengelola pembiayaan *mudharabah* yang pernah diterima oleh *mudharib* lama untuk selanjutnya dengan menandatangani akad peralihan *mudharib* tersebut maka *mudharib* baru harus tunduk terhadap semua persyaratan yang telah ditetapkan bank kepada *mudharib* lama. Dan *Mudharib* mempunyai kewajiban untuk mengelola pembiayaan yang diambil alihnya tersebut sesuai dengan ketentuan yang disepakatinya dengan bank. Dalam hal pembiayaan yang telah diterima oleh *mudharib* lama digunakan untuk keperluan modal kerja yang tertanam pada persediaan dan piutang, maka pada saat peralihan tersebut *mudharib* lama seharusnya juga menyerahkan fisik persediaan yang ada dan daftar piutang yang belum tertagih kepada *mudharib* baru.

Dalam melakukan alih *mudharib* obyek yang dialihkan haruslah jelas dan tegas :

1. Jelas jumlah yang pembiayaan yang dialihkan.
2. Tidak mengandung *gharar*, tidak jelas (tidak pasti) kuantitasnya, terdapat unsur *uncertainty*
3. Tidak ada unsur manipulasi.
4. Pada saat pengalihan kolektibilitas pembiayaan *mudharib* lama tidak dalam kondisi *Non Performa Financing*, sehingga *mudharib* tidak dibebani beban moral maupun material berupa pinalti.

5. Jika sebagian masih berbentuk barang maka atas barang tersebut haruslah jelas nominalnya dan dapat diuangkan
 6. Jika masih berbentuk piutang maka harus jelas kepada siapa dan besarnya.
- c. ***Sighat Al-Aqad* (Pernyataan untuk mengikatkan diri/ Persetujuan kedua belah pihak /Ijab-Qabul)**

Faktor ketiga, yakni persetujuan para pihak dalam akad peralihan *mudharib*, merupakan konsekuensi dari prinsip *an-taradim minkum* (sama-sama rela). Harus dinyatakan secara tegas oleh semua pihak yang mengikatkan dirinya. Dalam melakukan alih *mudharib* haruslah adanya pernyataan yang dibuat secara tegas dari para pihak berupa :

1. Riwayat atau suatu penjelasan dalam akad alih *mudharib* yang menerangkan alasan dilakukan peralihan pembiayaan *mudharabah*
2. Pernyataan bahwa *mudharib* lama melepaskan haknya untuk mengelola pembiayaan *mudharabah*.
3. Pernyataan dari *mudharib* baru menerima segala kewajiban untuk mengelola pembiayaan *mudharabah*.
4. Penegasan kembali tentang jaminan jaminan yang akan diserahkan.
5. Hal-hal lain yang disepakati antara bank, *mudharib* lama dan *mudharib* baru sebagai tambahan syarat dalam akad seperti ; nisbah dan syarat-syarat lainnya.

d. ***Maudhu'ul Aqd* (Tujuan Perikatan)**

Maudhu'u al-Aqdi (*Ghayatul akad*), cara maksud yang dituju sebagai prestasi yang dilakukan. Tujuan yang hendak dicapai dengan dilakukan adalah adanya suatu manfaat dan kemaslahatan bagi pihak-pihak yang menandatangani perikatan tersebut. Bagi bank dan *mudharib* baru adalah adanya nisbah keuntungan yang akan dibagi. Sementara bagi *mudharib* lama lebih kepada manfaat bahwa ia akan dapat melakukan aktivitas yang lain dengan lebih fokus.

4.4 Pemberian Agunan pada Pembiayaan *Mudharabah* dan Eksistensi Perjanjian Pengikatan Agunan

4.4.1 Pemberian Agunan dalam Pembiayaan *Mudharabah*

Dalam hukum positif Indonesia terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur jaminan dalam rangka melaksanakan sistem kehati-hatian (*prudential*) yang harus dilakukan oleh industri perbankan, termasuk perbankan syari'ah. Peraturan perundang-undangan tersebut antara lain dapat dilihat dalam ketentuan-ketentuan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1998, UU no. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, peraturan perundang-undangan Bank Indonesia dan KUH Perdata. Berikut akan disebutkan beberapa pasal perundang-undangan di atas yang terkait dengan urgensi jaminan di perbankan:

- a. Dalam UU No. 10 tahun 1998 terdapat pada pasal 8 dan penjelasannya pasal 8 ayat (1) serta pasal 12 A ayat (1) berikut ini:

"...dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur/nasabah untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan" (pasal 8 ayat (1))

"Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang diberikan bank mengandung resiko, sehingga dalam peleksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah dalam arti keyakinan atas kesanggupan nasabah debitur/nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan

penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah Debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah.....”(penjelasan pasal 8 ayat (1))

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.(Pasal 12 A ayat (1))

- b. Dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 23 perihal kelayakan Penyaluran Dana :

Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan /atau UUS menyalurkan dana kepada nsabah penerima fasilitas. (pasal 23 ayat 1)

Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, bank syariah dan /atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.

- c. Dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari’ah pasal 2 (ayat 1) dan penjelasannya, dan pada PAPSII (Pedoman Akuntansi Perbankan Syari’ah Indonesia) tahun 2003 Bank Indonesia :

Universitas Indonesia

Penanaman dana Bank Syariah pada Aktiva Produktif wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian. (Pasal 2 (ayat 1)

Yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian dalam penanaman dana yaitu penanaman dana dilakukan antara lain berdasarkan: 1) Analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan sekurang-kurangnya faktor 5C (Character, Capital, Capacity, Condition of economy & Collateral); 2). Penilaian terhadap aspek prospek usaha, kondisi keuangan dan kemampuan membayar. (Penjelasan Pasal 2).

"Pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak dipersyaratkan adanya jaminan, namun agar tidak terjadi moral hazard berupa penyimpangan oleh pengelola dana, pemilik dana dapat meminta jaminan dari pengelola dana atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila pengelola dana terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad" (PAPSI 2003, h. 58)

c. Dalam KUH Perdata pasal 1131 dan pasal 1132 berikut ini:

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan." (pasal 1131)

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. (pasal 1132)

Konsep tentang pengikatan agunan dalam hukum Islam (fiqh) terdapat dalam pembahasan tentang *rahn* yang merupakan bentuk jaminan kebendaan dalam hukum Islam sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Hal yang

menarik yang perlu mendapat penekanan kembali tentang persoalan rahn dalam kaitannya dengan pengikatan agunan adalah beberapa persoalan berikut ini;

1. Pertama, apakah akad rahn merupakan akad yang bersifat *accessoir* (ikutan, tambahan) atau akad yang terpisah dengan akad utang piutang?
2. Kedua, bolehkah penguasaan obyek rahn (*al-qabdh, possession*) tidak dalam bentuk penguasaan fisik tetapi berupa bukti surat?
3. Ketiga, apa saja akibat hukum yang lahir dari akad rahn?

Sebagaimana yang diuraikan sebelumnya, pengertian rahn adalah menjadikan barang/materi sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya itu. Dari pengertian ini jelas bahwa *rahn* sangat terkait dengan akad hutang piutang. Akan tetapi, berkaitan dengan apakah rahn merupakan akad pokok atau akad *accessoir* (tambahan, ikutan), hal ini dapat diketahui dari proses kelahiran akad ini.

Para ulama fiqh membagi proses terjadinya akad *rahn* menjadi tiga bentuk ;

1. Pertama, akad rahn yang terjadi bersamaan dengan akad yang melahirkan kewajiban (*al-dain*), seperti penjual yang mensyaratkan penyerahan *rahn* (jaminan/gadai) terhadap pembelian barang dengan harga yang ditunda (*muajjal*).
2. Kedua, akad *rahn* yang terjadi setelah akad hutang piutang yang memerlukan jaminan.
3. Ketiga, akad *rahn* yang lahir sebelum akad yang melahirkan kewajiban (pembayaran hutang), seperti perkataan seorang “*saya jaminkan/gadaikan emas ini kepadamu, dan berikan kepadaku hutang 1 (satu) juta rupiah..!!*”.

Dari ketiga bentuk akad tersebut dua yang pertama disepakati oleh para ulama, sedangkan yang terakhir hanya diperbolehkan menurut madzhab Maliki dan Hanafi. Sedangkan menurut Madzhab Syafi'i dan Hambali Akad rahn yang mendahului akad hutang piutang tersebut tidak sah karena menurut mereka rahn

merupakan akad yang mengikuti kewajiban (*al-rahm taabi'un lilhaqqi*). (Zuhaili, 2002, halaman 4212)

Oleh karena itu, dalam kaitannya dengan perjanjian pengikatan jaminan yang merupakan perjanjian aksesoir, yakni perjanjian yang lahir setelah perjanjian pembiayaan menurut hukum Islam diperbolehkan, bahkan disepakati oleh para ulama (*ittifaq al-madzhab*). Hal ini sesuai dengan bentuk kedua dari proses terjadinya akad rahn yang lahir setelah akad utang piutang yang melahirkan kewajiban pembayaran.

Sementara berkaitan pengikatan jaminan yang melalui lembaga jaminan seperti hak tanggungan, fiducia, dan hipotik yang dalam proses penjaminannya hanya melalui bukti surat atau akta/sertifikat kepemilikan barang yang dijamin, misalnya dalam bentuk sertifikat tanah, sertifikat hipotik, dan surat kepemilikan mobil (BPKB), maka persoalan ini sangat terkait dengan perbedaan ulama fiqh tentang maksud penguasaan (*al-qabdh, possession*) obyek (barang yang digadaikan) yang menjadi syarat *rahm*. Mayoritas ulama (madzhab Hanafi, Syafi'i dan Hanabilah) memaknai *al-qabdh* sebagai penguasaan barang secara fisik, ini hampir sama dengan konsep gadai dalam KUHPerdara yang memberikan hak kebendaan kepada bank. Sementara itu, menurut Madzhab Maliki, penguasaan obyek *rahm* tersebut tidak harus dalam bentuk penguasaan fisik barang tetapi segala sarana yang bisa menggantikan kedudukannya dapat dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan, seperti sertifikat tanah, sertifikat hipotik dan bentuk-bentuk surat tanda kepemilikan barang lainnya. (Zuhaili, 2002, halaman 4238-4240)

Dari kedua pendapat tersebut, pendapat kedua tampaknya lebih relevan untuk saat ini atas dasar pertimbangan efektifitas dan efisiensi proses penjaminan. Apalagi, menurut Wahbah Zuhaili, maksud keharusan penguasaan obyek *rahm* tersebut bukan semata-mata aturan syari'ah yang bersifat "harus diterima apa adanya, *taken for granted*" (*ta'abbudy*), tetapi tujuannya adalah untuk menjamin bank yang menerima barang jaminan agar merasa tenang dan percaya piutangnya akan dikembalikan. Oleh karena itu, jika melalui bukti

surat atau sertifikat kepemilikan barang jaminan telah mampu menjamin kepercayaan dan ketenangan kreditur/bank maka sah hukumnya.

Selanjutnya, akibat hukum yang timbul setelah sempurnanya akad rahn dengan diserahkannya barang jaminan kepada penerima jaminan (bank) antara lain; 1). terkaitnya hutang dengan obyek jaminan secara utuh, 2). bank berhak menahan obyek jaminan, 3). bank wajib menjaga obyek jaminan, 4). bank dilarang menggunakan atau memanfaatkan obyek jaminan, 5). bank berhak menuntut obyek jaminan dijual bila hutangnya tidak mampu dibayar, 6). bank wajib mengembalikan obyek jaminan setelah hutang debitur/nasabah telah dilunasi. 7). bank memiliki hak didahulukan (*haqqu al-imtiyaz, preferen*) dari bank-bank lain. (Zuhaili, halaman 4276-4316)

Dari uraian tentang beberapa akibat hukum yang muncul setelah sempurnanya akad rahn tersebut, terdapat banyak kesamaan antara konsep pengikatan jaminan melalui lembaga jaminan dalam sistem perundang-undangan di Indonesia dengan konsep rahn. Oleh karena itu, bagi lembaga keuangan syari'ah, seperti perbankan syari'ah atau gadai syari'ah yang ada di Indonesia, yang menerapkan sistem pengikatan jaminan dalam pemberian kredit atau pembiayaan kepada nasabahnya, tentu saja dapat menerapkan sistem jaminan yang saat ini telah ada dan berlaku di negara ini.

Selanjutnya mudharabah adalah kesepakatan antara pemilik modal (*shahibul maal*) untuk menyertakan modalnya kepada pekerja (pengusaha) untuk diinvestasikan, sedangkan keuntungan yang diperoleh menjadi milik bersama dan dibagi menurut kesepakatan bersama.

Dalam konteks perbankan, pembiayaan mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara bank sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dan nasabah sebagai pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha dengan nisbah pembagian hasil (keuntungan atau kerugian, *profit and loss sharing*) menurut kesepakatan dimuka.

Dalam pembiayaan mudharabah hubungan antara pihak bank dengan dengan pihak nasabah pengelola dana di dasarkan pada prinsip kepercayaan (*amanah*), maksudnya pengelola dana (*mudharib*) dipercaya untuk mengelola modal mudharabah, dia tidak dikenakan ganti rugi (*dhaman*) atas kerusakan, kemusnahan, atau kerugian yang menimpanya selama tidak disebabkan atas kelalaian, kecerobohan, atau tindakannya yang melanggar syarat dalam perjanjian (Kasani, halaman 360.)

Karena kepercayaan merupakan prinsip terpenting dalam transaksi pembiayaan mudharabah, maka mudharabah dalam istilah bahasa Inggris disebut *trust financing* atau *trust investment*. Prinsip inilah yang membedakan pembiayaan yang menggunakan akad mudharabah dengan akad-akad lainnya.

Atas dasar prinsip di atas, pihak pemilik modal (*shahibul mal*) pada prinsipnya tidak dapat menuntut jaminan apapun dari mudharib untuk mengembalikan modal atau modal dengan keuntungan. Jika pihak *shahibul mal* mempersyaratkan pemberian jaminan dari nasabah pengelola (*mudharib*) dan menyatakan hal ini dalam syarat kontrak, maka kontrak mudharabah tersebut menurut mayoritas ulama (*jumhur ulama*) tidak sah (*ghair shahih*) karena bertentangan dengan prinsip dasar akad "*amanah*" dalam mudharabah. (Ini merupakan pendapat madzhab Hanafi, Maliki, Syafi'i, dan Hambali. (Qudamah, halaman 129, al-Kasani, halaman 360, Syarbaini, 1994, halaman 317).

Meskipun fiqih tidak mengizinkan pemilik modal/investor untuk menuntut jaminan dari mudharib, dalam kenyataannya, bank-bank Islam umumnya benar-benar meminta beragam bentuk jaminan, baik dari *mudharib* sendiri maupun dari pihak ketiga. Namun mereka menegaskan bahwa jaminan tidak dibuat untuk memastikan kembalinya modal, tetapi untuk memastikan bahwa kinerja mudharib sesuai dengan syarat-syarat kontrak.

International Islamic Bank for Investment and Development, misalnya, mempersyaratkan bagi pemohon pendanaan *mudharabah* untuk menyatakan jenis jaminan yang dapat mereka berikan kepada bank. Demikian juga, salah

Universitas Indonesia

satu klausul dalam kontrak mudharabah pada Faisal Islamic Bank of Egypt dinyatakan bahwa “jika terbukti bahwa *mudharib* menyalahgunakan atau tidak sungguh-sungguh melindungi barang-barang atau dana-dana, atau bertindak bertentangan dengan syarat-syarat investor, maka mudharib harus menanggung kerugian, dan harus memberikan jaminan sebagai pengganti kerugian semacam ini. (Saeed, halaman 86)

Di Indonesia, sebagaimana yang telah di uraikan di atas, praktek pengenaan jaminan untuk pembiayaan mudharabah sah adanya baik berdasarkan UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan maupun menurut peraturan Bank Indonesia. Bahkan Majelis Ulama melalui lembaga Dewan Syari’ah Nasional (DSN) juga membolehkan praktek jaminan tersebut.

Berangkat dari fenomena di atas, dapat disimpulkan bahwa konsep *mudharabah* dalam aplikasinya di perbankan syari’ah, di antaranya mengenai persoalan jaminan yang harus diberikan *mudharib* kepada pihak *shahibul mal* dalam hal ini bank syari’ah.

Menyikapi persoalan ini, para ahli hukum Islam kontemporer, di antaranya adalah Muhammad Abdul Mun’im Abu Zaid dalam bukunya *Nahwa Tathwiri Nidhami al-Mudharabah fi al-Masharif al-Islamiyah*, (halaman 127-128) menyatakan bahwa jaminan untuk pembiayaan *mudharabah* dalam praktek perbankan syari’ah diperbolehkan dan sangat penting keberadaannya atas dasar 2 (dua) alasan berikut ini: *pertama*, pada konteks perbankan syari’ah saat ini *mudharabah* yang dilakukan berbeda dengan *mudharabah* tradisional (*mudharabah tsunaiyah*) yang hanya melibatkan dua pihak shahibul maal dan mudharib, di mana keduanya sudah saling bertemu secara langsung (*mubasyarah*) dan mengenal satu dengan lainnya.

Sementara praktek *mudharabah* di perbankan syari’ah saat ini, Bank berfungsi sebagai lembaga *intermediary* memudharabahkan dana *shahibul mal* yang jumlahnya banyak kepada *mudharib* lain, dan shahibul maal yang jumlahnya banyak tersebut tidak bertemu langsung dengan *mudharib* sehingga mereka tidak bisa mengetahui dengan pasti kredibilitas dan kapabilitas

Universitas Indonesia

mudharib. Oleh karena itu, untuk menjaga kepercayaan dari nasabah investor, bank syari'ah harus menerapkan asas *prudential*, di antaranya dengan mengenakan jaminan kepada nasabah penerima pembiayaan. *kedua*, situasi dan kondisi masyarakat saat ini telah berubah dalam hal komitmen terhadap nilai-nilai akhlak yang luhur, seperti kepercayaan (*trust*) dan kejujuran.

Berkaitan dengan hal ini, Abdul Mun'im Abu Zaid dalam karyanya yang lain "*Al-Dhaman fi al-Fiqh al-Islamy*" juga menyatakan bahwa faktor terbesar yang menjadi hambatan perkembangan Perbankan Syari'ah, khususnya dalam bidang investasi adalah rendahnya moralitas para nasabah penerima dana pembiayaan dalam hal kejujuran (*al-shidq*) dan memegang amanah (*al-amanah*). (Zaid, halaman 74)

Oleh sebab itu, larangan jaminan dalam *mudharabah* karena bertentangan dengan prinsip dasarnya yang bersifat amanah bisa berubah karena adanya perubahan kondisi obyektif masyarakat dalam bidang moralitas. sesuai dengan kaidah *al hukmu yaduru ma'a illat wujudam wa 'adaman*. Artinya: *Keberadaan hukum ditentukan oleh ada atau tidaknya 'illat (alasan). Jika 'illat berubah maka akibat hukumnya pun berubah.*

Namun demikian, meskipun jaminan dalam *mudharabah* dalam praktek perbankan saat ini diperbolehkan, tetapi disyaratkan bahwa jaminan tersebut harus didasarkan pada tujuan menjaga agar tidak terjadi *moral hazard* berupa penyimpangan oleh pengelola dana (*taqshir al-amil*), bukan bertujuan mengembalikan modal bank atau sebagai ganti rugi (*dhaman*) setiap kerugian atas kegagalan usaha *mudharib* secara mutlak. Oleh karena itu, jaminan hanya dapat dicairkan apabila pengelola dana terbukti melakukan pelanggaran (*ta'addi*), kelalaian (*taqshir*), atau menyalahi kesepakatan yang telah ditentukan (*mukhalafatu al syurut*). Menurut PAPSI (*Pedoman Akuntansi Perbankan Syari'ah Indonesia*) tahun 2003 Bank Indonesia, bentuk-bentuk kelalaian atau kesalahan pengelola dana (*mudharib*), ditunjukkan oleh:

- 1). Tidak dipenuhinya persyaratan yang ditentukan dalam akad,

- 2). Tidak terdapat kondisi diluar kemampuan (*force majeure*) yang lazim/ atau yang telah ditentukan di dalam akad, atau
- 3). Hasil putusan dari badan arbitrase atau pengadilan.

Di samping itu, kewajiban adanya jaminan dalam *mudharabah* tidak harus dibebankan kepada *mudharib* tetapi bank dapat meminta jaminan kepada pihak ketiga yang akan menjamin *mudharib* bila melakukan kesalahan. Dalam konsep fiqh jaminan oleh pihak ketiga dikenal dengan akad *kafalah*.

Dalam praktek perkreditan atau pembiayaan, keberadaan agunan sebagai jaminan tambahan ternyata menjadi hal yang tidak bisa diabaikan dibandingkan dengan sekedar jaminan berupa keyakinan bahwa debitur/nasabah akan mampu mengembalikan kredit atau pembiayaan yang diterimanya. Di samping itu, untuk lebih meyakinkan bahwa agunan yang diberikan akan mampu menjamin pengembalian kredit atau pembiayaan bila terjadi wanprestasi, maka agunan yang diserahkan oleh debitur/nasabah harus dilakukan pengikatan.

Mengenai pengikatan jaminan kredit atau pembiayaan dapat diikuti berbagai ketentuan hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lembaga jaminan dalam kaitannya dengan suatu utang-piutang.

4.4.2 Eksistensi Perjanjian Pengikatan Agunannya sebagai Perjanjian Ikutannya (*Accessoir*)

Pengikatan agunan baik dalam parktek perkan konvensional maupun perbankan syariah tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, serta KHUPerdata.

Pengikatan jaminan/agnan merupakan perjanjian *accessoir* (perjanjian buntut atau perjanjian turutan), sedangkan perjanjian pokoknya dalam konteks

perbankan berupa pemberian kredit atau pembiayaan. Oleh karena itu, berdasarkan doktrin hukum maka perjanjian *accessoir* dibuat berdasarkan suatu perjanjian pokok. Bila perjanjian pokok hapus maka perjanjian *accessoir* juga harus dihapuskan. Sehubungan dengan itu, perjanjian kredit atau pembiayaan adalah perjanjian pokok dan perjanjian pengikatan jaminan/agunan adalah perjanjian *accessoir*. Dengan demikian untuk pengamanan pemberian kredit atau pembiayaan seharusnya setelah perjanjian ditandatangani segera dilakukan perjanjian pengikatan jaminan kredit atau pembiayaan. (Bahsan M, 2002, halaman 110)

Selanjutnya dalam hal terjadi novasi karena pergantian debitur/nasabah, maka pengikatan jaminan yang melekat pada perjanjian lama tidak beralih pada barang jaminan yang baru. Pasal 1422 KUHPerdata mengatur bahwa *novasi* dengan penunjukkan seorang berhutang baru menggantikan berhutang lama sebagai berikut :

"Apabila pembaharuan utang diterbitkan dengan penunjukan seorang berhutang baru yang menggantikan orang berhutang lama, maka hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik yang dari semula mengikuti piutang, tidak berpindah atas barang-barang si berhutang baru."

Bahwa selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, diatur bahwa hak tanggungan menjadi hapus karena peristiwa-peristiwa sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dari bunyi Pasal 1422 KUH Perdata dan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut, maka pada *novasi subyektif pasif* perjanjian *accessoir*nya tidak dapat dipertahankan lagi, mengingat perjanjian pokoknya telah hapus

dengan adanya pembebasan utang dari kreditur/bank kepada debitur/nasabah lama.

Dengan kata lain hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik tidak berpindah atas barang-barang berhutang baru. Ketentuan ini berarti bahwa dalam hal terjadi novasi karena peralihan atau perubahan debitur/nasabah, maka pengikatan jaminan yang melekat pada perjanjian lama tidak beralih pada perjanjian yang baru atau dengan kata lain sudah berakhir eksistensinya (hapus).

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka bank akan memperhatikan atas eksistensi hak tanggungannya yang menjamin hak *preferen* bank dalam penguasaan agunan debitur/nasabah. Sehingga dalam pemberian putusan *novasi* akan selalu memperhatikan kedudukan hak tanggungannya dengan melihat ketentuan KUHPerdota.

Lebih lanjut pasal 1423 mengatur secara rinci tentang keberadaan jaminan dalam novasi subyektif pasif tersebut sebagai berikut :

“ Apabila pembaruan hutang terjadi antara si berpiutang dan salah satu dari orang-orang yang berhutang secara tanggung-menanggung maka hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik tidak dapat dipertahankan selain atas benda-benda orang yang membuat perikatan baru itu.”

Penafsiran ketentuan tentang keberadaan jaminan dalam novasi subyektif pasif ini adalah sebagai berikut :

1. Debitur/nasabah lama sekaligus pemilik jaminan pada perjanjian lama tetapi tidak menjadi debitur/nasabah baru pada perjanjian novasi, maka pengikatan jaminan yang lama tidak dapat dipertahankan untuk kepentingan perjanjian novasi, sekalipun debitur/nasabah tersebut tetap bersedia menjaminkan barangnya ;
2. Debitur/nasabah lama sekaligus pemilik jaminan pada perjanjian lama tetapi tetap menjadi debitur/nasabah pada perjanjian novasi serta

bertindak sebagai pemilik jaminan dalam perjanjian novasi, maka pengikatan jaminan yang lama dapat tetap dipertahankan untuk kepentingan perjanjian novasi.

Filosofi yang terkandung dalam pasal 1422 dan 1423 KUHPerdara tentang lepasnya pengikatan agunan lama tersebut adalah bahwa suatu novasi atau pembaharuan hutang adalah salah satu bentuk perbuatan hukum atau perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sekaligus dibuat perikatan baru. Dengan demikian maka seorang debitur/nasabah yang telah digantikan oleh debitur/nasabah baru dalam suatu novasi subyektif pasif telah dibebaskan dari seluruh kewajibannya kepada kreditur/bank. Adalah tidak sepatutnya seorang debitur/nasabah yang telah dibebaskan kewajibannya tetap dibebani kewajiban untuk menjamin perjanjian (novasi) baru, atas dasar pengikatan jaminan lama. Apabila debitur/nasabah yang telah dibebaskan kewajibannya tersebut tetap berkehendak untuk menjaminkan hartanya untuk kepentingan perjanjian novasi, maka harus dilakukan pengikatan jaminan baru.

Debitur/nasabah yang dimaksud disini adalah baik debitur/nasabah perorangan maupun debitur/nasabah yang berbentuk Badan Hukum, sehingga ketika terjadi *novasi* ketentuan pasal 1422 dan 1423 KUHPerdara juga berlaku bagi debitur/nasabah tersebut.

Selanjutnya yang perlu diperhatikan bagi bank dalam melakukan pemberian kebijakan novasi/peralihan debitur/nasabah dapat dibedakan menjadi 2 menurut kedudukan debitur/nasabah yaitu :

1. *Novasi Subyektif Pasif* kepada debitur/nasabah yang turut menjamin pinjaman atas nama debitur/nasabah lama.
2. *Novasi Subyektif Pasif* kepada debitur/nasabah yang tidak turut menjamin pinjaman atas nama debitur/nasabah lama.

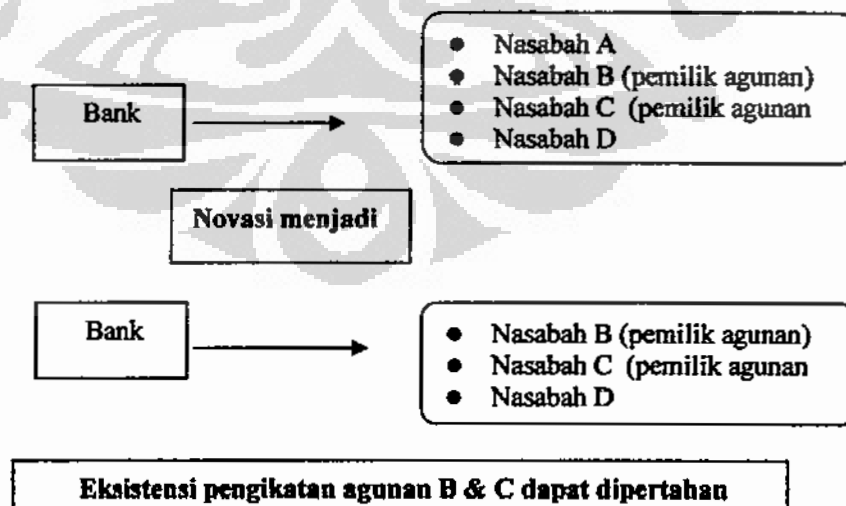
Dalam pemberian kredit diperlukan jaminan untuk kepastian pembayaran kembali hutang yang diberikan oleh bank akan mempertimbangkan eksistensi dari hak tanggungan tersebut.

Dalam hal debitur/nasabah tersebut perorangan atau badan hukum dimana yang menandatangani perjanjian tersebut terdiri dari 2 subyek hukum atau lebih secara bersama-sama menanggung hutang tersebut/tanggung renteng dalam kurun waktu sebelum hutangnya lunas apabila salah satu peminjamnya mengajukan permohonan keluar dari pinjaman tersebut dan permohonan tersebut disetujui oleh salah satu peminjam yang setuju untuk menanggung seluruh hutang tersebut maka bank akan melakukan proses analisis terhadap permohonan tersebut berdasarkan 5C.

Analisis yang dilakukan oleh kreditur/bank terhadap calon debitur/nasabah baru yang akan menggantikan kedudukan debitur/nasabah lama dilakukan secara menyeluruh layaknya permohonan pinjaman baru. Titik berat yang dilakukan adalah kemampuan debitur/nasabah baru tersebut dapat menjadi pertimbangan bagi bank untuk menyerahkan kewajiban debitur/nasabah lama kepada debitur/nasabah baru. Selanjutnya yang tidak kalah penting dalam proses analisis ini adalah bagaimana terhadap eksistensi pengikatan agunannya, apakah masih dapat dipertahankan atau tidak.

Contoh dalam permasalahan tersebut dapat diilustrasikan dalam 2 contoh sebagai berikut :

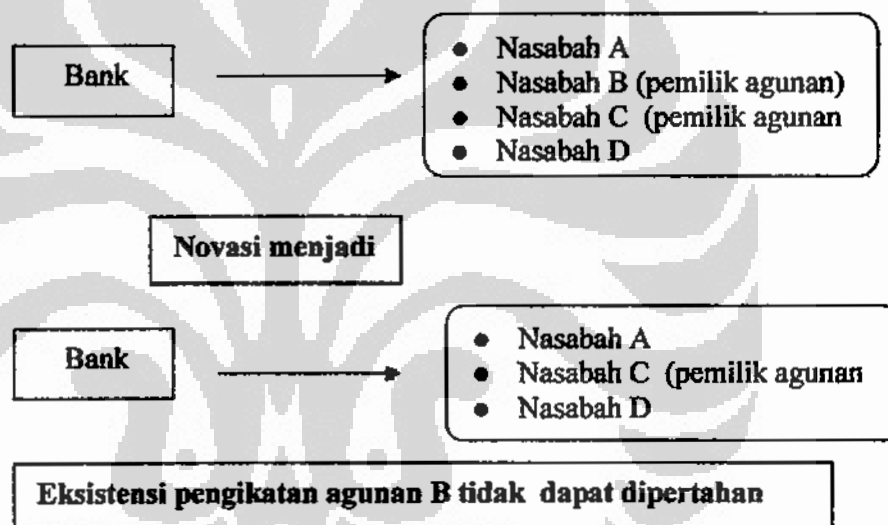
1. Contoh agunan yang dapat dipertahankan hak tanggungannya .



gambar 4.5. eksistensi agunan yang dapat dipertahankan

Debitur/nasabah lama adalah A,B,C dan D dengan jaminan berupa tanah atas nama B, C dalam kurun waktu A atas persetujuan B, C dan D mengajukan perubahan debitur/nasabah kepada bank dimana debitur/nasabah lama adalah A,B,C dan D mengajukan perubahan debitur/nasabah baru menjadi B, C, dan D atas hal tersebut maka berdasarkan Pasal 1423 KUHPdata, bank akan mempertahankan agunan B,C karena yang keluar dari debitur/nasabah lama adalah A yang tidak mempunyai agunan yang dijamin pada bank sehingga tidak mempengaruhi eksistensi dari agunan B dan C yang menjamin hutang debitur/nasabah baru .

2. Contoh agunan yang tidak dapat dipertahankan hak tanggungannya.



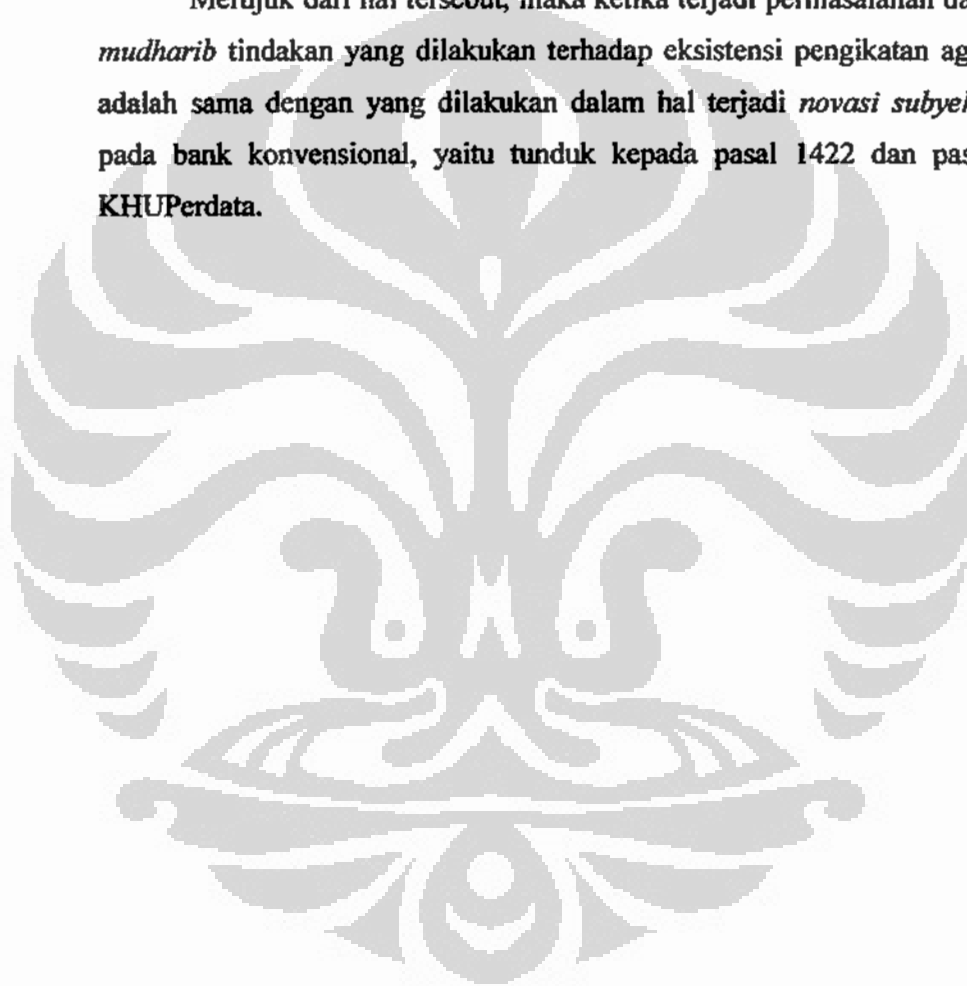
gambar 4.5. eksistensi agunan yang tidak dapat dipertahankan

Debitur/nasabah lama adalah A,B,C dan D dengan jaminan berupa tanah atas nama B, C dalam kurun waktu B atas persetujuan A, C dan D mengajukan perubahan debitur/nasabah kepada bank dimana debitur/nasabah lama adalah A,B,C dan D mengajukan perubahan debitur/nasabah baru menjadi A, C, dan D atas hal tersebut maka berdasarkan Pasal 1423 KUHPdata, bank akan melakukan Roya terhadap agunan B karena tidak dapat dipertahankan, sehingga apabila B tetap bersedia untuk menanggung hutang debitur/nasabah

baru yaitu A,C, dan D maka harus dilakukan pembebanan kembali atas agunan tersebut guna menjamin hutangnya debitur/nasabah baru yaitu A,C, dan D.

Selanjutnya bagaimana mekanisme pengaturannya dalam hal permasalahan tersebut terjadi dalam bank syariah, yang jelas dalam proses pengikatan agunan bank syariah hingga saat ini masih tetap dengan ketentuan yang berlaku pada sistem hukum di Indonesia.

Merujuk dari hal tersebut, maka ketika terjadi permasalahan dalam alih *mudharib* tindakan yang dilakukan terhadap eksistensi pengikatan agunannya adalah sama dengan yang dilakukan dalam hal terjadi *novasi subyektif pasif* pada bank konvensional, yaitu tunduk kepada pasal 1422 dan pasal 1423 KHUPerdata.



BAB 5

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya dalam tesis ini, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Hingga saat ini belum terdapat peraturan yang secara khusus mengatur mengenai alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah*, baik dalam Fatwa Lembaga Dunia (*Maj'ma Buhus*), fatwa DSN, maupun kajian fiqih klasik maupun kontemporer yang membahas mengenai aturan kebolehan melakukan alih *mudharib*.
2. Sementara itu hal-hal yang menjadi dasar kebolehan dalam melakukan alih *mudharib* pada pembiayaan *mudharabah* disandarkan pada asas-asas yang berlaku dalam Hukum Perikatan Islam. Seperti asas kebebasan berkontrak (*mab'da hurriyah al ta'aqud*), asas kerelaan (*al-ridho*), asas kebolehan (*mab'da al-ibahah*), asas kemanfaatan dan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat. Selain itu kebolehan melakukan alih *mudharib* disandarkan pada adanya kaidah-kaidah yang berlaku dalam Perikatan Islam. Kaidah-kaidah tersebut anatar lain mengenai : kelenturan Hukum, kaidah umum dalam bermuamalah dan kaidah mengenai kedudukan hukum bagi pihak yang menggantikan. Dari asas-asas dan kaidah-kaidah tersebut dapat dijadikan rujukan bagi kebolehan melakukan alih *mudharib*.
3. Eksistensi terhadap perjanjian yang mengikuti (*accessoir*) pada alih *mudharib*, mengacu pada KHUPerdata pasal 1422 dan pasal 1423 pada prinsipnya hapus. Dalam hal *mudharib* lama yang sekaligus pemilik agunan tidak lagi menjadi *mudharib* yang ikut tanda tangan dalam akad peralihan *mudharabah*, maka atas agunan tersebut tidak dapat dipertahankan. Selanjutnya jika ingin dipertahankan dalam akad *mudharabah* yang baru, harus dilakukan roya untuk kemudian dipasang hak tanggungan/fidusia/

gadai kembali. Sebaliknya jika pemilik agunan sekaligus *Mudharib* lama masih ikut dalam tandatangan dalam akad *mudharabah* yang baru, maka atas agunan tersebut masih dapat dipertahankan tanpa harus melakukan roya-pasang. Teknis pengikatan agunan acuan yang digunakan adalah Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, serta KHUPerdata.

B. Saran.

1. Dengan mempertimbangkan bahwa dalam KHUPerdata dimungkinkan terjadinya alih debitur/nasabah (*novasi subyektif pasif*) pada pinjaman, dan tidak dapat dipungkiri hal tersebut juga terjadi pada perbankan syariah khususnya pada pembiayaan *mudharabah*. Selanjutnya untuk memberikan perlindungan bagi bank dalam melakukan alih *mudharib* disarankan agar ulama-ulama melakukan kajian secara mendalam mengenai alih *Mudharib* pada pembiayaan *mudharabah* sehingga dikeluarkannya suatu fatwa dari DSN tentang alih *Mudharib*
2. Fatwa tersebut pada tatanan pelaksanaan memerlukan petunjuk teknis yang nantinya akan diatur dalam suatu ketentuan Peraturan Bank Indonesia yang mengatur bagaimana teknis pelaksanaan alih *mudharib* dimaksud.
3. Konsep peralihan kewajiban berupa pembiayaan sebagai obyeknya dalam alih *mudharib* berbeda dengan konsep peralihan *novasi* dan *hiwalah* yaitu berupa hutang sebagai obyeknya. Sehingga perlu adanya kajian lebih lanjut mengenai alih *mudharib* ditinjau dari sisi akuntansi pembukuannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1990
- Abdurahman Raden Aji Haqqi, *The Philosophy of Islamic Law Transactions* (Kuala Lumpur, Univission Press, 1999)
- Abu Zaid, Abdul Mun'im Muhammad, *Al-Dhaman fi al-Fiqh al-Islamy wa Tathbiqatuhu fi al-Masharif al-Islamiyah*, (Mesir: *al-Ma'had al-Alamy li al-Fikr al-Islamy*, 1996),
- Agustianto, Qawaid Fiqh Bidang Ekonomi Syariah, Seminar Kompilasi Nash dan Hujjah Syar'iyah Bidang Ekonomi Syari'ah, 11-12 Juli 2006
- Ahmad Hasan Ridwan, makalah Perkembangan Fatwa Mu'amalah 19 December 2008
- Al- Kasani, Imam, *Bada'i al-Shana'i fi Tartib al-Syara'i*, Kairo: t.pn, 1969, jilid. 8,
- Al-Khatib, Asy-Syarbaini, *Mughni al-Muhtaj*, Beirut: Dar al-Fikr, 1994, jilid. 2,
- Antonio, Muhammad Syafi'i Bank Syariah dari Teori ke Praktik 2005.
- Anwar, Syamsul (2006). *Kontrak dalam Islam*
- Ash-Shidieqy T.M. Hasbi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jkarta : Bulan Bintang, 1984)
- Aula, Muhammad Syakir (2004). *Asuransi Syari'ah (Life and General): Konsep dan Sistem Operasional*, (Jakarta: Gema Insani Press)
- Badruzaman, Mariam Darus, SH, Sutan Remi Sjahdeni, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2001
- Badruzaman, Mariama Daruz, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Alumni*, Bandung, 1983

- Bahsan M, Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta: CV. Rejeki agung, 2002
- Dewi, Gemala Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia (Kencana, 2004)
- Dewi Gemala, Wiryaningsih, Barlinti, Yeni Salma Hukum Perikatan Islam di Indonesia, (Jakarta ; Kencana, 2005)
- Haroen, Nasrun MA Fiqih Mua'malah, (Jakarta : Gaya Media Pratama).
- Hazm, Ibnu Maratib Al-Ijma, tanpa tahun dan cetakan, penerbit Dar Al-Kutub Al-Ilmiah, Beirut dalam www.almanhaj.or.id
- Karim, Adiwarmanto, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004
- Lathif, Ah. Azharuddin makalah Penerapan Hukum Jaminan Dalam Hukum Jaminan dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah, 2008
- Majmu Fatawa (29/101) dalam www.almanhaj.or.id
- Muhammad Abdul Mun'im Abu Zaid, *Nahwa Tathwiri Nidhami al-Mudharabah fi al-Masharif al-Islamiyah*, (Mesir: al-Ma'had al-Alamy li al-Fikr al-Islamy, 2000),
- Muharrom, M.Tamyiz (2003), "Kontrak Kerja: Antara Kesepakatan dan Tuntutan Pengembangan SDM", dalam *Al Mawarid* Jurnal Hukum Islam, Edisi X tahun 2003, (Yogyakarta: Program Studi Syari'ah FIAI UII).
- Musbikin, Imam (2001). *Qawa'id Al-Fiqhiyah*, cet. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Qudamah, Ibnu, Al-Mughni, tahqiq Abdullah bin Abdul muhsin At-Turki, cetakan II th, 1412 H, penerbit Hajr (7/133) dalam www.almanhaj.or.id

- Rahmani Timorita Yulianti, asas-asas perjanjian (akad) dalam kontrak syariah, Jurnal Ekonomi Islam La-Riba, 2008
- Rohayana, Ade Dedi, Ilmu Qawa'id Fiqhiyah, Kaidah-kaidah Hukum Islam, Gaya Media Pratama, Jakarta 2008
- Rusyd, Ibnu Bidayatul Al-Mujtahid
- Saeed, Abdullah. *Islamic Banking and Interest: a Study of Riba And Its Contemporary Interpretation*, Arif maftuhin (penerjemah), Menyoal Bank Syari'ah, (Jakarta: Paramadina, 2004),
- Setiawan Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung 1977
- Shobirin , Sistem Pembiayaan Mudahabah (bagi Hasil) antara Perbankan Syariah dengan *Luteratus Fikih*, yang dikutip dari Ibnu Hisyam, *Al-Sirat Al-Nabawiyah I*, Ibnu Qudamah, Muhni V
- Shobirin , Sistem Pembiayaan Mudahabah (bagi Hasil) antara Perbankan Syariah dengan *Luteratus Fikih* yang dikutip dari Ibnu Taimiyah, *Majmu'Fatwa Syaikh al-Islam XXIX*
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Edisi 1, Cet. V, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001).
- Soekanto, Soerjono Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI-Press, 1986)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Peranan dan Penggunaan Perpustakaan di dalam Penelitian Hukum, Jakarta: Pusat Dokumentasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1979).
- Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1984
- Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Indonesia, Alumni, Bandung, 1984

Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta Raja Grafindo Persada, 1997

Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 1997

Suryodiningrat, *Asas - asas Hukum Perikatan* , Bandung, 1982

Sjahdeni, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan perlindungan Yang seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta; Institut Bankir Indonesia, 1993

Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Pustaka Setia 2000

Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2003), edisi IV, h.59-61, Tim Bank Syari'ah Mandiri, Apa dan bagaimana Bank Syari'ah, (Jakarta: BSM Cab. Meruya, 2005),

Zuhaili, Wahbah *Al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al-Fikr, 2002, Jilid. 6

PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 9/19/PBI/2007
TENTANG
PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN
PENGHIMPUNAN DANA DAN PENYALURAN DANA SERTA
PELAYANAN JASA BANK SYARIAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR BANK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa perbankan syariah harus senantiasa memenuhi prinsip syariah yang terus berkembang sejalan dengan perkembangan transaksi-transaksi keuangan syariah;
 - b. bahwa para pihak dalam industri perbankan syariah, antara lain meliputi pemerintah, otoritas pengawas, pengurus bank, Dewan Pengawas Syariah, nasabah bank, dan pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap perbankan syariah harus memiliki penafsiran yang sama terhadap prinsip syariah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b dipandang perlu untuk mengatur ketentuan tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dalam Peraturan Bank Indonesia.

Mengingat

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
 2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357).

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN PENGHIMPUNAN DANA DAN PENYALURAN DANA SERTA PELAYANAN JASA BANK SYARIAH

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia ini dengan:

1. Bank Syariah, yang selanjutnya disebut dengan Bank adalah Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Undang-

Undang...

Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

2. Prinsip Syariah adalah prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 13 UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998.
3. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu dalam :
 - a. transaksi investasi yang didasarkan antara lain atas Akad *Mudharabah* dan/atau *Musyarakah*;
 - b. transaksi sewa yang didasarkan antara lain atas Akad *Ijarah* atau Akad *Ijarah* dengan opsi perpindahan hak milik (*Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*);
 - c. transaksi jual beli yang didasarkan antara lain atas Akad *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishma*;
 - d. transaksi pinjaman yang didasarkan antara lain atas Akad *Qardh*; dan
 - e. transaksi multijasa yang didasarkan antara lain atas Akad *Ijarah* atau *Kafalah*.
4. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank dengan nasabah dan/atau pihak lain yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Pasal 2

- (1) Dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa, Bank wajib memenuhi Prinsip Syariah.

(2) Pemenuhan ...

- (2) Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *dzalim*, *riswah*, dan objek haram.

BAB II
PENGHIMPUNAN DANA, PENYALURAN DANA DAN
PELAYANAN JASA
Pasal 3

Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), dilakukan sebagai berikut :

- a. dalam kegiatan penghimpunan dana dengan mempergunakan antara lain Akad *Wadi'ah* dan *Mudharabah*;
- b. dalam kegiatan penyaluran dana berupa Pembiayaan dengan mempergunakan antara lain Akad *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Murabahah*, *Salam*, *Istishna'*, *Ijarah*, *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* dan *Qardh*; dan
- c. dalam kegiatan pelayanan jasa dengan mempergunakan antara lain Akad *Kafalah*, *Hawalah* dan *Sharf*.

BAB III
PENYELESAIAN SENGKETA ANTARA BANK DENGAN NASABAH
Pasal 4

- (1) Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Akad antara Bank dengan nasabah, atau jika terjadi

sengketa...

sengketa antara Bank dengan nasabah, penyelesaian dilakukan melalui musyawarah.

- (2) Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan antara lain melalui mediasi termasuk mediasi perbankan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui lembaga peradilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV SANKSI Pasal 5

Bank yang tidak melaksanakan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. penurunan tingkat kesehatan Bank;
- c. penggantian pengurus; dan/atau
- d. pembekuan kegiatan usaha tertentu, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk Bank secara keseluruhan.

BAB V...

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 6

- (1) Akad antara Bank dengan Nasabah yang mengacu pada Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dan belum jatuh tempo pada saat Peraturan Bank Indonesia ini berlaku, tetap berpedoman pada Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- (2) Akad antara Bank dengan Nasabah yang mengacu pada Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah yang jatuh tempo setelah Peraturan Bank Indonesia ini berlaku dan akan diperpanjang, harus disesuaikan dengan memenuhi prinsip syariah sesuai Peraturan Bank Indonesia ini.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Ketentuan lebih lanjut tentang pelaksanaan Peraturan Bank Indonesia ini diatur dengan Surat Edaran Bank Indonesia

Pasal 8...

Pasal 8

Pada saat Peraturan Bank Indonesia ini mulai berlaku, maka Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4563) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bank Indonesia ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada Tanggal 17 Desember 2007

a.n.GUBERNUR BANK INDONESIA

MIRANDA S.GOELTOM
DEPUTI GUBERNUR SENIOR

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA

ANDI MATTALATTA

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2007 NOMOR 165
DPbS

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 9/19/PBI/2007
TENTANG
PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN
PENGHIMPUNAN DANA DAN PENYALURAN DANA SERTA
PELAYANAN JASA BAGI BANK SYARIAH

UMUM

Perkembangan yang pesat di dunia bisnis dan keuangan telah mendorong berkembangnya inovasi transaksi-transaksi keuangan syariah. Untuk mengantisipasi timbulnya risiko reputasi atas pesatnya perkembangan inovasi transaksi keuangan syariah tersebut diperlukan kesesuaian dengan prinsip syariah secara *istiqomah* sebagaimana difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional. Untuk itu diperlukan adanya penyesuaian dan penyempurnaan pengaturan yang berlaku terhadap pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dalam rangka memelihara kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah.

Dengan adanya ketentuan tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, akan memberikan manfaat kepada semua pihak yang berkepentingan dimana pada gilirannya akan mewujudkan pengelolaan bank syariah yang sehat. Selain itu, adanya ketentuan ini dapat memberikan kejelasan pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah sehingga dapat membantu operasional bank syariah menjadi lebih efisien dan meningkatkan kepastian hukum para pihak termasuk bagi pengawas dan auditor bank syariah.

PASAL....

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1 sampai dengan angka 4

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Prinsip Syariah yang wajib dipenuhi oleh Bank bersumber pada Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan:

“*‘Adl*” adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya, dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya.

“*Tawazun*” adalah meliputi keseimbangan aspek material dan spiritual, aspek privat dan publik, sektor keuangan dan sektor riil, bisnis dan sosial, dan keseimbangan aspek pemanfaatan dan kelestarian.

“*Maslahah*” adalah merupakan segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan *ukhrawi*, material dan spiritual serta individual dan kolektif serta harus memenuhi 3 (tiga) unsur yakni kepatuhan syariah (*halal*), bermanfaat dan membawa kebaikan (*thoyib*) dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan.

“*Alamiyah*” adalah dapat dilakukan oleh, dengan, dan untuk semua pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan lil alamin*).

“*Gharar*” adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.

“*Maysir*”....

"*Maysir*" adalah transaksi yang bersifat spekulatif (untung-untungan) yang tidak terkait langsung dengan produktifitas di sektor riil.

"*Riba*" adalah pemastian penambahan pendapatan secara tidak sah (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhli*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasiah*).

"*Dzalim*" adalah transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

"*Risywah*" adalah tindakan suap dalam bentuk uang, fasilitas, atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan fasilitas atau kemudahan dalam suatu transaksi.

Objek Haram adalah suatu barang atau jasa yang diharamkan dalam syariah.

Pasal 3

Yang dimaksud dengan :

Wadi'ah adalah transaksi penitipan dana atau barang dari pemilik kepada penyimpan dana atau barang dengan kewajiban bagi pihak yang menyimpan untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu.

Mudharabah adalah transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Musyarakah adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.

Murabahah....

Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. *Salam* adalah transaksi jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.

Istishna' adalah transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

Ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

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.

Qardh adalah transaksi pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

Kafalah adalah transaksi penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful 'anhu/ashil*).

Hawalah adalah transaksi pengalihan hutang dari satu pihak yang berhutang kepada pihak lain yang wajib menanggung atau membayar.

Sharf adalah transaksi pertukaran antar mata uang berlainan jenis.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)....

Ayat (2)

Peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain Peraturan Bank Indonesia mengenai Mediasi Perbankan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR
4793**

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

- Menimbang:**
- a. bahwa perbankan syariah harus senantiasa menjaga kepercayaan masyarakat baik dari aspek finansial maupun kesesuaian terhadap prinsip syariah yang menjadi dasar operasinya;
 - b. bahwa setiap pelaku dalam industri perbankan syariah, termasuk pengelola bank/pemilik dana/pengguna dana, serta otoritas pengawas harus memiliki kesamaan cara pandang terhadap Akad-Akad produk penghimpunan dan penyaluran dana bank syariah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan tentang Akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam Peraturan Bank Indonesia;
- Mengingat :**
- 1. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31,

Tambahan ...

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);

2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG AKAD PENGHIMPUNAN DAN PENYALURAN DANA BAGI BANK YANG MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia ini dengan:

1. Bank ...

1. Bank adalah Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah.
2. Prinsip Syariah adalah prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 13 Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998;
3. Akad adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara Bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip Syariah;
4. *Wadi'ah* adalah penitipan dana atau barang dari pemilik dana atau barang pada penyimpan dana atau barang dengan kewajiban pihak yang menerima titipan untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu.
5. *Mudharabah* adalah penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.
6. *Musyarakah* adalah penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/ modal berdasarkan bagian dana/ modal masing-masing.

7. Murabahah ...

7. *Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.
8. *Salam* adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.
9. *Istishna'* adalah jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.
10. *Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa;
11. *Qardh* adalah pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

Pasal 2

- (1) Dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana Bank wajib membuat Akad sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia ini.
- (2) Dalam Akad sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditegaskan jenis transaksi syariah yang digunakan.
- (3) Transaksi syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengandung unsur *gharar*, *maysir*, *riba*, *zalim*, *risywah*, barang haram dan maksiat.

BAB II ...

BAB II
PERSYARATAN AKAD PENGHIMPUNAN
DAN PENYALURAN DANA

Bagian Pertama

Penghimpunan Dana

Pasal 3

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk giro atau tabungan berdasarkan *Wadi'ah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai penerima dana titipan dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana titipan;
- b. dana titipan disetor penuh kepada Bank dan dinyatakan dalam jumlah nominal;
- c. dana titipan dapat diambil setiap saat;
- d. tidak diperbolehkan menjanjikan pemberian imbalan atau bonus kepada nasabah;
- e. Bank menjamin pengembalian dana titipan nasabah.

Pasal 4

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk giro berdasarkan *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dan Bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*);
- b. Bank dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan mengembangkannya, termasuk di dalamnya melakukan Akad *Mudharabah* dengan pihak lain;

c. modal ...

- c. modal harus dalam bentuk tunai dan bukan piutang, serta dinyatakan jumlah nominalnya;
- d. nasabah wajib memelihara saldo giro minimum yang ditetapkan oleh Bank dan tidak dapat ditarik oleh nasabah kecuali dalam rangka penutupan rekening;
- e. pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam Akad pembukaan rekening.
- f. pemberian keuntungan untuk nasabah didasarkan pada saldo terendah setiap akhir bulan laporan.
- g. Bank menutup biaya operasional giro dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya; dan
- h. Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan yang bersangkutan.

Pasal 5

Dalam kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk tabungan atau deposito berdasarkan *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank bertindak sebagai pengelola dana dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana;
- b. dana disetor penuh kepada Bank dan dinyatakan dalam jumlah nominal;
- c. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana investasi dinyatakan dalam bentuk nisbah;
- d. pada Akad tabungan berdasarkan *Mudharabah*, nasabah wajib menginvestasikan minimum dana tertentu yang jumlahnya ditetapkan oleh Bank dan tidak dapat ditarik oleh nasabah kecuali dalam rangka penutupan rekening;

e. nasabah ...

- e. nasabah tidak diperbolehkan menarik dana di luar kesepakatan;
- f. Bank sebagai *mudharib* menutup biaya operasional tabungan atau deposito dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya;
- g. Bank tidak diperbolehkan mengurangi bagian keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah yang bersangkutan; dan
- h. Bank tidak menjamin dana nasabah, kecuali diatur berbeda dalam perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Penyaluran Dana

Paragraf 1

Penyaluran Dana Berdasarkan *Mudharabah* dan *Musyarakah*

Pasal 6

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai *shahibul maal* yang menyediakan dana secara penuh, dan nasabah bertindak sebagai *mudharib* yang mengelola dana dalam kegiatan usaha;
- b. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
- c. Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai harus dinyatakan jumlahnya;
- f. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang

diserahkan ...

- diserahkan harus dinilai berdasarkan harga perolehan atau harga pasar wajar;
- g. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
 - h. Bank menanggung seluruh risiko kerugian usaha yang dibiayai kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha;
 - i. nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut;
 - j. nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal Akad;
 - k. pembagian keuntungan dilakukan dengan menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*);
 - l. pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha dari *mudharib* sesuai dengan laporan hasil usaha dari usaha *mudharib*;
 - m. dalam hal nasabah ikut menyertakan modal dalam kegiatan usaha yang dibiayai Bank, maka berlaku ketentuan;
 - (i) nasabah bertindak sebagai mitra usaha dan *mudharib*;
 - (ii) atas keuntungan yang dihasilkan dari kegiatan usaha yang dibiayai tersebut, maka nasabah mengambil bagian keuntungan dari porsi modalnya, sisa keuntungan dibagi sesuai kesepakatan antara Bank dan nasabah;
 - n. pengembalian pembiayaan dilakukan pada akhir periode Akad untuk pembiayaan dengan jangka waktu sampai dengan satu tahun atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk (*cash in flow*) usaha nasabah;

dan ...

dan

- o. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam Akad karena kelalaian dan/atau kecurangan.

Pasal 7

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Mudharabah muqayyadah (restricted investment)* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai agen penyalur dana investor (*channelling agent*) kepada nasabah yang bertindak sebagai pengelola dana untuk kegiatan usaha dengan persyaratan dan jenis kegiatan usaha yang ditentukan oleh investor;
- b. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara investor, nasabah dan Bank;
- c. Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai dengan harga perolehan atau harga pasar;
- f. Bank sebagai agen penyaluran dana dapat menerima *fee* (imbalan) yang perhitungannya diserahkan kepada kesepakatan para pihak;
- g. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana investasi dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati antara investor dan nasabah;
- h. Bank sebagai agen penyaluran dana milik investor tidak menanggung risiko kerugian usaha yang dibiayai; dan

i. investor ...

- i. investor sebagai pemilik dana *Mudharabah muqayyadah* menanggung seluruh risiko kerugian kegiatan usaha kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha.

Pasal 8

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu;
- b. nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan Bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati;
- c. Bank berdasarkan kesepakatan dengan nasabah dapat menunjuk nasabah untuk mengelola usaha;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai secara tunai berdasarkan kesepakatan;
- f. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah;
- g. biaya operasional dibebankan pada modal bersama sesuai kesepakatan;
- h. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- i. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi

modal ...

- modal masing-masing, kecuali jika terjadi kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian dari salah satu pihak;
- j. nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut;
 - k. nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal Akad;
 - l. pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan metode bagi untung atau rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*);
 - m. pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha sesuai dengan laporan keuangan nasabah;
 - n. pengembalian pokok pembiayaan dilakukan pada akhir periode Akad atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk (*cash in flow*) usaha; dan
 - o. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam Akad karena kelalaian dan atau kecurangan.

Paragraf 2

Penyaluran Dana Berdasarkan *Murabahah*, *Salam* dan *Istishna'*

Pasal 9

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
 - b. jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank

ditentukan ...

ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;

- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
 - d. dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka Akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank;
 - e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;
 - f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank;
 - g. kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad;
 - h. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional.
- (2) Dalam hal Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
- a. dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, maka Bank dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah;
 - b. dalam hal *urbun*, jika nasabah batal membeli barang, maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik Bank maksimal sebesar

kerugian ...

kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Pasal 10

- (1) Dalam pembiayaan *Murabahah* Bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- (2) Besar potongan *Murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam Akad dan diserahkan kepada kebijakan Bank.

Pasal 11

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Salam* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
 - a. Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - b. pembayaran harga oleh Bank kepada nasabah harus dilakukan secara penuh pada saat Akad disepakati;
 - c. pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan kewajiban nasabah kepada Bank ;
 - d. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - e. Bank sebagai pembeli tidak boleh menjual barang yang belum diterima;
 - f. dalam rangka meyakinkan bahwa penjual dapat menyerahkan barang sesuai kesepakatan maka Bank dapat meminta jaminan pihak ketiga

sesuai ...

- sesuai ketentuan yang berlaku; dan
- g. Bank hanya dapat memperoleh keuntungan atau kerugian pada saat barang yang dibeli Bank telah dijual kepada pihak lain, kecuali terdapat perubahan harga pasar terhadap harga perolehan, sebelum barang dijual kepada pihak lain.
- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka Bank memiliki pilihan untuk :
- a. membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana hak Bank;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada nasabah untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih tinggi maka nasabah tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara Bank dengan nasabah;
- (4) dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih rendah dan Bank dengan sukarela menerimanya, maka tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 12

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Salam* paralel berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Bank sebagai pembeli dalam Akad *Salam* dapat membuat Akad *Salam*

paralel ...

- paralel dengan pihak lainnya dimana Bank bertindak sebagai penjual;
- b. kewajiban dan hak dalam kedua Akad *Salam* tersebut harus terpisah;
 - c. Pelaksanaan kewajiban salah satu Akad *Salam* tidak boleh tergantung pada Akad *Salam* lainnya;
 - d. Bank yang bertindak sebagai penjual dalam Akad *Salam* paralel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam Akad *Salam* tidak memenuhi Akad *Salam*;
 - e. Bank menjual barang kepada nasabah pemesan dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - f. pembayaran harga oleh nasabah kepada Bank dilakukan secara penuh pada saat Akad disepakati;
 - g. dalam hal pembayaran harga oleh nasabah kepada Bank dilakukan secara angsuran maka wajib dilakukan dengan Akad *Murabahah*;
 - h. pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan kewajiban Bank kepada nasabah;
 - i. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - j. nasabah sebagai pembeli tidak boleh menjual barang yang belum diterima;
 - k. dalam rangka meyakinkan Bank dapat menyerahkan barang sesuai kesepakatan, maka nasabah dapat meminta jaminan pihak ketiga sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka nasabah memiliki pilihan untuk:

a. membatalkan ...

- a. membatalkan (*mem-fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana hak nasabah;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada Bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih tinggi maka Bank tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara Bank dengan nasabah;
- (4) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih rendah dan nasabah dengan sukarela menerimanya, maka tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 13

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Istishna'* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Bank menjual barang kepada nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - b. pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang nasabah kepada Bank;
 - c. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - d. pembayaran oleh nasabah selaku pembeli kepada Bank dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan;
- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu

penyerahan ...

penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka nasabah memiliki pilihan untuk:

- a. membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana kepada Bank;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada Bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih tinggi maka Bank tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara nasabah dengan Bank;
- (4) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih rendah dan nasabah dengan sukarela menerimanya, maka nasabah tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 14

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Istishna'* paralel berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Bank sebagai penjual dalam Akad *Istishna'* dapat membuat Akad *Istishna'* paralel dengan pihak lainnya dimana Bank bertindak sebagai pembeli;
 - b. kewajiban dan hak dalam kedua Akad *Istishna'* tersebut harus terpisah;
 - c. pelaksanaan kewajiban salah satu Akad *Istishna'* tidak boleh tergantung pada Akad *Istishna'* paralel atau sebaliknya;
 - d. dalam hal Bank yang bertindak sebagai pembeli dalam Akad *Istishna'*

paralel ...

paralel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam Akad *Istishna'* tidak memenuhi Akad *Istishna'*;

- e. Dalam hal pembayaran dilakukan secara angsuran, harus dilakukan secara proporsional.

(2) Ketentuan *Istishna'* berlaku pula pada *Istishna'* Paralel sebagai berikut :

- a. Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
- b. pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang nasabah kepada Bank;
- c. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
- d. pembayaran oleh Bank selaku pembeli kepada nasabah dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan;
- e. dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih tinggi maka nasabah tidak boleh meminta tambahan harga;
- f. dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih rendah dan Bank dengan sukarela menerimanya, maka Bank tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Paragraf 3

Penyaluran dana berdasarkan Akad *Ijarah*, *Ijarah muntahiya bitamlik* dan *Qardh*

Pasal 15

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi sewa menyewa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

a. Bank ...

- a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
- b. objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya;
- c. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan;
- d. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan;
- e. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah;
- f. nasabah wajib membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan;
- g. nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah ;

Pasal 16

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan berdasarkan *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. IMBT harus disepakati ketika Akad *Ijarah* ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam Akad *Ijarah* dimaksud;

b. pelaksanaan ...

- b. pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah Akad *Ijarah* dipenuhi;
 - c. Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa;
 - d. pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam Akad tersendiri setelah masa *Ijarah* selesai;
- (2) Ketentuan *Ijarah* berlaku pula pada Akad IMBT sebagai berikut :
- a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
 - b. objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya;
 - c. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan;
 - d. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan;
 - e. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah;
 - f. nasabah wajib membayar sewa secara tunai dan menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan;
 - g. nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah;

Pasal 17 ...

Pasal 17

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

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

Pasal 18

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pinjaman dana berdasarkan *Qardh* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dapat memberikan pinjaman *Qardh* untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
- b. nasabah wajib mengembalikan jumlah pokok pinjaman *Qardh* yang diterima pada waktu yang telah disepakati;
- c. Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi sehubungan dengan pemberian pinjaman *Qardh*;
- d. nasabah dapat memberikan tambahan/sumbangan dengan sukarela kepada Bank selama tidak diperjanjikan dalam Akad;
- e. dalam hal nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati karena nasabah tidak mampu, maka Bank dapat memperpanjang jangka waktu pengembalian atau

menghapus ...

menghapus buku sebagian atau seluruh pinjaman nasabah atas beban kerugian Bank;

- f. dalam hal nasabah digolongkan mampu dan tidak mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka Bank dapat menjatuhkan sanksi kewajiban pembayaran atas kelambatan pembayaran atau menjual agunan nasabah untuk menutup kewajiban pinjaman nasabah;
- g. sumber dana pinjaman *Qardh* untuk kegiatan usaha yang bersifat sosial dapat berasal dari modal, keuntungan yang disisihkan dan dari dana infak;
- h. sumber dana pinjaman *Qardh* untuk kegiatan usaha yang bersifat talangan dana komersial jangka pendek (*short term financing*) diperbolehkan dari Dana Pihak Ketiga yang bersifat investasi sepanjang tidak merugikan kepentingan nasabah pemilik dana;

Bagian Ketiga

Ketentuan Ganti Rugi (*Ta'widh*)

Pasal 19

Ketentuan Ganti Rugi (*Ta'widh*) dalam Pembiayaan:

- a. Bank dapat mengenakan ganti rugi (*ta'widh*) hanya atas kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas kepada nasabah yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan Akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank;
- b. Besar ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan Bank adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya Bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang

diperkirakan ...

diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/al-furshah al-dha-i'ah*);

- c. ganti rugi hanya boleh dikenakan pada Akad *Ijarah* dan Akad yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *Salam*, *Istishna'* serta *Murabahah*, yang pembayarannya dilakukan tidak secara tunai;
- d. ganti rugi dalam Akad *Mudharabah* dan *Musyarakah*, hanya boleh dikenakan Bank sebagai *shahibul maal* apabila bagian keuntungan Bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah sebagai *mudharib*;
- e. klausul pengenaan ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam Akad dan dipahami oleh nasabah; dan
- f. Besarnya ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dengan nasabah.

BAB III

PENYELESAIAN SENGKETA BANK

DAN NASABAH

Pasal 20

- (1) Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Akad atau jika terjadi perselisihan di antara Bank dan Nasabah maka upaya penyelesaian dilakukan melalui musyawarah;
- (2) Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian lebih lanjut dapat dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa atau badan arbitrase Syariah;

BAB IV ...

BAB IV

SANKSI

Pasal 21

- (1) Bank yang tidak melaksanakan ketentuan dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Bank Indonesia ini dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 berupa:
- a. teguran tertulis;
 - b. penurunan tingkat kesehatan; dan atau
 - c. penggantian pengurus.
- (2) Unit Usaha Syariah (UUS) yang tidak melaksanakan pengawasan terkait dengan pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Bank Indonesia ini dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. teguran tertulis; dan atau
 - b. pencabutan izin usaha UUS.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 22

Akad-Akad Bank yang telah jatuh tempo dan akan diperpanjang wajib disesuaikan dengan Peraturan Bank Indonesia ini.

BAB VI ...

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 23

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal : 14 November 2005

GUBERNUR BANK INDONESIA,

BURHANUDDIN ABDULLAH

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2005 NOMOR 124
DPbS

12 - Hawalah

FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 12/DSN-MUI/IV/2000
Tentang
HAWALAH

Menimbang :
Mengingat :
Memperhatikan :
MEMUTUSKAN :
Menetapkan : FATWA TENTANG HAWALAH

Pertama : Ketentuan Umum Hawalah:

1. Rukun hawalah adalah muhil (المحيل), yakni orang yang berhutang dan sekaligus berpiutang, *muhal atau muhtal* (المحال أو المحتال), yakni orang berpiutang kepada muhil, *muhal 'alaih* (المحال عليه), yakni orang yang berhutang kepada *muhil* dan wajib membayar hutang kepada *muhtal*, *muhal bih* (المحال به), yakni hutang muhil kepada *muhtal*, dan *sighat* (ijab-qabul).
2. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
3. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.
4. Hawalah dilakukan harus dengan persetujuan muhil, muhal/muhtal, dan muhal 'alaih.
5. Kedudukan dan kewajiban para pihak harus dinyatakan dalam akad secara tegas.
6. Jika transaksi hawalah telah dilakukan, pihak-pihak yang terlibat hanyalah *muhtal* dan muhal 'alaih; dan hak penagihan muhal berpindah kepada muhal 'alaih.

Kedua:

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 08 Muharram 1421 H / 13 April 2000 M

07 - Pembiayaan Mudharabah

FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 07/DSN-MUI/IV/2000
Tentang
PEMBIAYAAN MUDHARABAH (QIRADH)

Menimbang :
Mengingat :
Memperhatikan :
MEMUTUSKAN :
Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN MUDHARABAH (QIRADH)

Pertama : Ketentuan Pembiayaan:

1. Pembiayaan Mudharabah adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif.
2. Dalam pembiayaan ini LKS sebagai shahibul maal (pemilik dana) membiayai 100 % kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai mudharib atau pengelola usaha.
3. Jangka waktu usaha, tatacara pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (LKS dengan pengusaha).
4. Mudharib boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syari'ah; dan LKS tidak ikut serta dalam manajemen perusahaan atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan.
5. Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang.
6. LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah kecuali jika mudharib (nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian.
7. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.
8. Kriteria pengusaha, prosedur pembiayaan, dan mekanisme pembagian keuntungan diatur oleh LKS dengan memperhatikan fatwa DSN.
9. Biaya operasional dibebankan kepada mudharib.
10. Dalam hal penyandang dana (LKS) tidak melakukan kewajiban atau melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan, mudharib berhak mendapat ganti rugi atau biaya yang telah dikeluarkan.

Kedua : Rukun dan Syarat Pembiayaan:

1. Penyedia dana (shahibul maal) dan pengelola (mudharib) harus cakap hukum.
2. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

3. Modal ialah sejumlah uang dan/atau aset yang diberikan oleh penyedia dana kepada mudharib untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut:
 - a. Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya.
 - b. Modal dapat berbentuk uang atau barang yang dinilai. Jika modal diberikan dalam bentuk aset, maka aset tersebut harus dinilai pada waktu akad.
 - c. Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada mudharib, baik secara bertahap maupun tidak, sesuai dengan kesepakatan dalam akad.
4. Keuntungan mudharabah adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Syarat keuntungan berikut ini harus dipenuhi:
 - a. Harus diperuntukkan bagi kedua pihak dan tidak boleh disyaratkan hanya untuk satu pihak.
 - b. Bagian keuntungan proporsional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk prosentasi (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan. Perubahan nisbah harus berdasarkan kesepakatan.
 - c. Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.
5. Kegiatan usaha oleh pengelola (mudharib), sebagai perimbangan (muqabil) modal yang disediakan oleh penyedia dana, harus memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Kegiatan usaha adalah hak eksklusif mudharib, tanpa campur tangan penyedia dana, tetapi ia mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.
 - b. Penyedia dana tidak boleh mempersempit tindakan pengelola sedemikian rupa yang dapat menghalangi tercapainya tujuan mudharabah, yaitu keuntungan.
 - c. Pengelola tidak boleh menyalahi hukum Syari'ah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah, dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktifitas itu.

Ketiga : Beberapa Ketentuan Hukum Pembiayaan:

1. Mudharabah boleh dibatasi pada periode tertentu.
2. Kontrak tidak boleh dikaitkan (mu'allaq) dengan sebuah kejadian di masa depan yang belum tentu terjadi.
3. Pada dasarnya, dalam mudharabah tidak ada ganti rugi, karena pada dasarnya akad ini bersifat amanah (*yad al-amanah*), kecuali akibat dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.
4. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 29 Dzulhijjah 1420 H / 4 April 2000 M

PERJANJIAN PEMBAHARUAN HUTANG
(NOVASI)

Nomor : 21

Pada hari ini, Selasa, tanggal 28-04-2009 (dua puluh delapan April dua ribu sembilan), -----
Pukul 10.15 (sepuluh titik lima belas) Waktu Indonesia Bagian Barat. -----

- Hadir dihadapan saya, [REDACTED], Sarjana Hukum, Magister -----
Kenotariatan, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal
dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan [REDACTED] lahir di Surakarta, pada tanggal 26-07-1958 (dua puluh enam
Juli seribu sembilan ratus lima puluh delapan), Swasta, pemegang Kartu Tanda -----
Penduduk nomor [REDACTED] -----

- Warga Negara Indonesia. -----

- Untuk sementara berada di Jakarta. -----

- dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan-
dari istrinya yang turut hadir dihadapan saya, Notaris, yaitu: -----

- Nyonya [REDACTED] lahir di Sragen, pada tanggal -----
27-11-1959 (dua puluh tujuh Nopember seribu sembilan ratus lima puluh sembilan), -
Swasta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor [REDACTED] -----

- Warga Negara Indonesia. -----

- Untuk sementara berada di Jakarta. -----

Keduanya bertempat tinggal sama di Surakarta, Jalan Welter Menginsidi nomor [REDACTED], -----
Rukun Tetangga [REDACTED], Rukun Warga [REDACTED], Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, --
Kota Surakarta. -----

- Untuk selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK PERTAMA – YANG BERHUTANG LAMA** -----

II. Tuan [REDACTED] tersebut -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur -----



Perseroan mewakili Direksi dari -- dan sebagaimana demikian untuk dan atas nama ----
Perseroan Terbatas PT. [REDACTED] Berkedudukan di Karanganyar, Kabupaten -----
Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, yang Akta Pendirian dan Anggaran Dasarnya ----
dimuat dalam akta tertanggal 01-09-2008 (satu September dua ribu delapan), nomor---
08, dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, ----
yang telah mendapat pengesahan dari pihak yang berwenang, yaitu Menteri Hukum ---
dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya tertanggal ---
24-09-2008 (dua puluh empat September dua ribu delapan), nomor-----

[REDACTED] (untuk selanjutnya disebut Perseroan);-----
- dan sesuai dengan ketentuan pasal 12 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan, telah -----
mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan yang turut hadir dihadapan----
saya, Notaris, yaitu: -----

- Tuan [REDACTED] lahir di Surakarta, pada tanggal 18-02-1971-----
(delapan belas Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Swasta,-----
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor [REDACTED], bertempat tinggal --
di Surakarta, Jalan Semeru Utara [REDACTED] bis Wetan, Rukun Tetangga 00 [REDACTED] Rukun----
Warga 019, Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. -----

- Warga Negara Indonesia;-----

- Untuk sementara berada di Jakarta -----

- Untuk selanjutnya disebut : -----

PIHAK KEDUA – YANG BERHUTANG BARU

iii. Tuan Insinyur [REDACTED] lahir di Sukabumi, tanggal 19-03-1955 (sembilan
belas Maret seribu sembilan ratus lima puluh lima), Kepala Divisi Agribisnis Perseroan
Terbatas PT. Bank [REDACTED], pemegang Kartu Tanda-----
Penduduk nomor [REDACTED], bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Hang ----
Lekir nomor [REDACTED] Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan Gunung, ---
Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan; -----

- Warga Negara Indonesia. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut -----

berdasarkan Surat Kuasa Direksi tertanggal 26-10-2007 (dua puluh enam Oktober-----
dua ribu tujuh), nomor B.573-DIR/ADK/10/2007, oleh karenanya mewakili Direksi dari
dan sebagaimana demikian untuk dan atas nama Perusahaan Perseroan (PERSERO)
PT. [REDACTED] Tbk disingkat PT. BANK [REDACTED]-----
[REDACTED], berkedudukan di Jakarta, Jalan [REDACTED]-----
Jakarta [REDACTED] yang Akta Pendiiriannya dimuat dalam akta tertanggal 31-07-1992 (tiga-
puluh satu Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), nomor [REDACTED], dibuat-----
dihadapan M. [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah mengalami -
beberapa kali perubahan, terakhir Anggaran Dasar telah disesuaikan dengan Undang-
Undang Republik Indonesia Nomor [REDACTED] Tahun 2007, berdasarkan akta Pernyataan -----
Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham, tertanggal 26-05-2008 (dua puluh enam--
Mei dua ribu delapan), nomor [REDACTED], dibuat dihadapan [REDACTED], Sarjana Hukum,
Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang, yaitu
Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat -----
Keputusannya tertanggal [REDACTED] (enam Agustus dua ribu delapan), nomor -----
[REDACTED] Tahun 2008.-----

- Untuk selanjutnya disebut :-----

PIHAK KETIGA – BANK

Para penghadap saya, Notaris kenal.-----

Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :----

- Bahwa YANG BERHUTANG LAMA dengan ini mengakui telah berhutang pada BANK, ---
berdasarkan :-----

a. Akta Perjanjian Kredit, tertanggal [REDACTED] (dua September dua ribu tiga), nomor ---
4;-----

b. Akta Perjanjian Kredit, tertanggal [REDACTED] (dua puluh lima Nopember dua ribu-----
lima), nomor 30;-----

Kedua akta tersebut dibuat dihadapan [REDACTED], Sarjana Hukum, Notaris di----
Surakarta.-----

c. Akta Addendum Perjanjian Kredit Modal Kerja, tertanggal 03-07-2006 (tiga Juli dua-----

ribu enam), nomor 1, yang dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana-----
Hukum, Notaris di Surakarta. -----

d. Akta Perjajian Kredit Modal Kerja II (dua). tertanggal 28-12-2006 (dua puluh delapan---
Desember dua ribu enam), nomor 25;-----

e. Akta Perpanjangan Kredit Modal Kerja, tertanggal 20-06-2007 (dua puluh Juni dua ----
ribu tujuh), nomor 28;-----

f. Akta Perpanjangan dan Suplesi Kredit Modal Kerja, tertanggal 15-07-2008 (lima belas-
Juli dua ribu delapan), nomor 15;-----

Ketiganya dibuat dihadapan [REDACTED], Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. -----

berupa fasilitas Kredit Modal Kerja sampai jumlah pinjaman pokok sebesar-----
Rp. 63.000.000.000,- (enam puluh tiga milliar rupiah); -----
(untuk selanjutnya disebut Perjanjian Kredit). -----

- Dengan demikian, perjanjian ini terkait dengan perjanjian sebagaimana tertuang dalam--
Akta Perpanjangan dan Suplesi Kredit Modal Kerja, tertanggal 15-07-2008 (lima belas Juli
dua ribu delapan), nomor 15, sebagaimana tersebut di atas, sehingga akta ini tidak --
dibuat tanpa adanya Akta Perpanjangan dan Suplesi Kredit Modal Kerja tersebut maupun
pengikatan agunan yang telah dibuat sebelumnya.-----

- Bahwa untuk menjamin pembayaran hutang tersebut, YANG BERHUTANG LAMA, telah
memberikan agunan berupa:-----

1. a. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED] Dagen, sebagaimana diuraikan ----
dalam Gambar Situasi, nomor [REDACTED] seluas 4.152 M2 (empat ribu seratus----
lima puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten-----
Karanganyar, Kecamatan Jaten, Desa Dagen;-----

b. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED] Dagen, sebagaimana diuraikan ----
dalam Gambar Situasi, nomor [REDACTED] seluas 3.300 M2 (tiga ribu tiga ratus----
meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, -----
Kecamatan Jaten, Desa Dagen;-----

Kedua sertipikat tersebut tercatat atas nama [REDACTED] bin -----
[REDACTED], yang diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----

- c. Berikut bangunan pabrik penyosohan beras berikut bangunan penunjang lainnya---
seluas 3.659 M2 (tiga ribu enam ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang----
berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik nomor [REDACTED]/Dagen tersebut dan Sertipikat --
Hak Milik nomor [REDACTED]Dagen tersebut; -----
- atas tanah dan bangunan tersebut telah terpasang Hak Tanggungan, yaitu : -----
- i. Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar
lima ratus juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan
peringkat I (pertama), tertanggal 14-10-2003 (empat belas Oktober dua ribu----
tiga), nomor [REDACTED]-----
 - ii. Hak Tanggungan peringkat II (dua) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar----
rupiah) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan peringkat II ---
(dua), tertanggal [REDACTED] (empat belas Januari dua ribu empat), nomor ----
[REDACTED]-----
 - iii. Hak Tanggungan peringkat III (tiga) sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus----
juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan peringkat
III (tiga), tertanggal 26-12-2005 (dua puluh enam Desember dua ribu lima), ----
nomor [REDACTED]-----
 - iv. Hak Tanggungan peringkat IV (empat) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar
lima ratus juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan
peringkat IV (empat), tertanggal 22-08-2006 (dua puluh dua Agustus dua ribu --
enam), [REDACTED] dan-----
 - v. Hak Tanggungan peringkat V (lima) sebesar Rp. 3.050.000.000,- (tiga miliar ----
lima puluh juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak-----
Tanggungan peringkat V (lima), tertanggal 05-02-2007 (lima Pebruari dua ribu -
tujuh), n [REDACTED]-----
2. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor 963/Ngijo, sebagaimana diuraikan dalam---
Gambar Situasi, nomor 998/1986, seluas 3.430 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh----
meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED], terletak di Propinsi Jawa -----
Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tasikmadu, Desa Ngijo; -----

- atas tanah tersebut telah terpasang Hak Tanggungan, yaitu:-----

i. Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 550.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan ----- peringkat I (pertama), tertanggal 14-12-2004 (empat belas Desember dua ribu ----- empat), nomor [REDACTED], dan-----

ii. Hak Tanggungan peringkat II (dua) sebesar Rp. 2.920.000.000,- (dua miliar----- sembilan ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak - Tanggungan peringkat II (dua), tertanggal 05-02-2007 (lima Pebruari dua ribu ----- tujuh), nomor [REDACTED]-----

3. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor 692/Dagen, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 30-07-2007 (tiga puluh Juli dua ribu tujuh), nomor 00571/2007, - seluas 1.110 M2 (seribu seratus sepuluh meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED]----- [REDACTED] terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan --- Jaten, Desa Dagen;-----

- atas tanah tersebut telah terpasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar-- Rp. 1.025.000.000,- (satu miliar dua puluh lima juta rupiah), sebagaimana ternyata ---- dalam Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama), tertanggal 08-10-2007----- (delapan Oktober dua ribu tujuh), nomor 1965/2007. -----

4. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED] Kepatihan Kulon, sebagaimana----- diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 04-05-2004 (empat Mei dua ribu empat), ----- nomor [REDACTED] Kepatihan Kulon/2004, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter - persegi), tercatat atas nama Nyonya A [REDACTED]----- terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Jebres, ----- Kelurahan Kepatihan Kulon;-----

- atas tanah tersebut telah terpasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar-- Rp. 1.830.000.000,- (satu miliar delapan ratus tiga puluh juta rupiah), sebagaimana ---- ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama), tertanggal ----- 08-10-2007 (delapan Oktober dua ribu tujuh), nomor [REDACTED]-----

5. a. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED] Billingan, sebagaimana diuraikan---

dalam Gambar Situasi, tertanggal 27-05-1978 (dua puluh tujuh Mei seribu -----
sembilan ratus tujuh puluh delapan), nomor 1738/1978, seluas 356 M2 (tiga ratus--
lima puluh enam meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED]-----
[REDACTED] alias [REDACTED];-----
terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Banjarsari,----
Kelurahan Gilingan;-----

- b. Bangunan rumah tempat tinggal seluas 302 M2 (tiga ratus dua meter persegi) yang
berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor [REDACTED] Gilingan tersebut atas nama ----
[REDACTED] alias [REDACTED]-----
- atas tanah dan bangunan tersebut telah terpasang Hak Tanggungan peringkat I --
(pertama) sebesar Rp. 1.435.000.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh lima juta
rupiah), sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I -----
(pertama), tertanggal 22-02-2007 (dua puluh dua Pebruari dua ribu tujuh), nomor --
00383/2007.-----

6. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan, Sertipikat nomor [REDACTED] Kelapa Gading Barat, ----
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 29-06-2005 (dua puluh sembilan-
Juni dua ribu lima), nomor [REDACTED] Kelapa Gading Barat/2005, seluas 75 M2 (tujuh-----
puluh lima meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED], [REDACTED]
terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, -----
Kecamatan Kelapa Gading, Kelurahan Kelapa Gading Barat;-----
- atas tanah tersebut telah terpasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar--
Rp. 2.750.000.000,- (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana-----
ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama), tertanggal -----
11-08-2008 (sebelas Agustus dua ribu delapan), nomor 49 [REDACTED] 2008.-----
- Berikut bangunan yang ada diatas tanah tersebut baik yang sekarang telah ada -----
maupun yang nantinya akan dibangun berikut turunannya yang menurut sifat dan-----
peruntukannya oleh Undang-undang dipandang sebagai benda tetap. -----
7. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa mesin-mesin dan-
peralatan pabrik penyosohan kapasitas 320 (tiga ratus dua puluh) ton beras/hari yang-

berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 445/Dagen tersebut, Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Dagen tersebut dan Sertipikat Hak Milik Nomor 602/Dagen tersebut dengan nilai sebesar Rp. 2.960.000.000,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh juta -- rupiah), sebagaimana ternyata dalam Akta tertanggal 28-12-2006 (dua puluh delapan -- Desember dua ribu enam), nomor 26, dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

- atas mesin-mesin dan peralatan pabrik tersebut telah diikat dengan Fiducia sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Jaminan Fiducia tertanggal 04-02-2008 (empat Pebruari dua ribu delapan), nomor [REDACTED] 2008.

8. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa persediaan barang dagangan berupa beras, karung dan barang lainnya atas nama PB. JAYA [REDACTED] dengan nilai sebesar Rp. 63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar rupiah) ternyata dalam Akta tertanggal 15-07-2006 (lima belas Juli dua ribu-delapan), nomor 17, dan Akta tertanggal 28-12-2006 (dua puluh delapan Desember dua ribu enam), nomor [REDACTED], akta-akta tersebut dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

- atas persediaan barang dagangan tersebut telah diikat dengan Fiducia sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Jaminan Fiducia tertanggal 04-02-2008 (empat Pebruari dua ribu delapan), nomor W9-0 [REDACTED] dan Perubahan Jaminan Fidusia, tertanggal 12-03-2009 (dua belas Maret dua ribu sembilan), nomor W9-0 [REDACTED] P.

9. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa piutang dagang berupa beras, karung, katul dan lainnya atas nama PB. [REDACTED] [REDACTED] dengan nilai sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah) ternyata dalam Akta tertanggal 28-12-2008 (dua puluh delapan Desember dua ribu delapan), nomor 28, dan Akta tertanggal 15-07-2003 (lima belas Juli dua ribu delapan), Nomor 16, akta-akta tersebut dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

- atas piutang dagang tersebut telah diikat dengan Fiducia sebagaimana ternyata

dalam Sertipikat Jaminan Fiducia tertanggal 04-02-2008 (empat Pebruari dua -----
ribu delapan), nomor W9.0.----- dan Perubahan Jaminan Fidusia, --
tertanggal 12-03-2009 (dua belas Maret dua ribu sembilan), nomor -----
W9------

- Bahwa YANG BERHUTANG LAMA dengan suratnya tertanggal 23-01-2009 (dua puluh --
tiga Januari dua ribu sembilan), nomor 050/JM/DIR/09, mengajukan permohonan untuk ---
melakukan perubahan status badan usaha YANG BERHUTANG LAMA dan perubahan ---
susunan agunan. -----

- Bahwa BANK dengan suratnya tertanggal 27-03-2009 (dua puluh tujuh Maret dua ribu ---
sembilan), nomor ----- telah menyetujui permohonan perubahan ---
status badan usaha YANG BERHUTANG LAMA, perubahan peminjam dengan cara -----
Novasi dan perubahan susunan agunan kredit.-----

Selanjutnya Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas dan untuk diri sendiri
sepakat untuk mengadakan perjanjian dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

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

Bahwa YANG BERHUTANG LAMA dengan ini mengalihkan hutang yang diperoleh dari ---
BANK dalam jumlah dan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana ---
dimaksud dalam Perjanjian Kredit tersebut dialihkan pada YANG BERHUTANG BARU. ---

----- Pasal 2 -----

Bahwa YANG BERHUTANG BARU dengan ini menerima pengalihan hutang dimaksud ---
dan menggantikan kedudukan YANG BERHUTANG LAMA sebagai si berhutang -----
(DEBITUR) kepada BANK. -----

----- Pasal 3 -----

Bahwa dengan penggantian kedudukan YANG BERHUTANG LAMA oleh YANG -----
BERHUTANG BARU, maka YANG BERHUTANG BARU akan melakukan dan wajib -----
menyelesaikan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Bahwa pengalihan hutang ini telah diterima dan disetujui oleh BANK dan BANK -----
menyetujui penggantian berhutangnya dari YANG BERHUTANG LAMA kepada YANG -----

BERHUTANG BARU berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat, sebagaimana ternyata-----
dalam Perjanjian Kredit tersebut.-----

----- Pasal 5 -----

Demi menjamin pelunasan hutang tersebut jaminan-jaminan berupa:-----

1. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor 445/Dagen, sebagaimana diuraikan-----
dalam Gambar Situasi, nomor 2469/1979, seluas 4.152 M2 (empat ribu seratus lima --
puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, -
Kecamatan Jaten, Desa Dagen tersebut;-----
2. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor 454/Dagen, sebagaimana diuraikan-----
dalam Gambar Situasi, nomor 2541/1979, seluas 3.300 M2 (tiga ribu tiga ratus meter --
persegi), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan-----
Jaten, Desa Dagen tersebut;-----
Kedua sertipikat tersebut tercatat atas nama [REDACTED] bin [REDACTED]
[REDACTED] tersebut.-----
3. Berikut bangunan pabrik penyosohan beras berikut bangunan penunjang lainnya-----
seluas 3.659 M2 (tiga ribu enam ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang-----
berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik nomor [REDACTED] Dagen tersebut dan Sertipikat -----
Hak Milik nomor [REDACTED] Dagen tersebut;-----
4. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED]/Ngijo, sebagaimana diuraikan dalam-----
Gambar Situasi, nomor 998/1986, seluas 3.430 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh-----
meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED] terletak di Propinsi Jawa -----
Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tasikmadu, Desa Ngijo tersebut;-----
5. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED]/Dagen, sebagaimana diuraikan dalam-----
Surat Ukur, tertanggal 30-07-2007 (tiga puluh Juli dua ribu tujuh), nomor 00571/2007, -
seluas 1.110 M2 (seribu seratus sepuluh meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED]
[REDACTED], terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan -----
Jaten, Desa Dagen tersebut;-----
6. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED] Kepatihan Kulon, sebagaimana-----
diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 04-05-2004 (empat Mei dua ribu empat),-----

nomor 156/Kepatihan Kulon/2004, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter - persegi), tercatat atas nama Nyonya A. [REDACTED] terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Jebres, Kelurahan Kepatihan Kulon tersebut;

7. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan, Sertipikat nomor 7931/Kelapa Gading Barat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 29-06-2005 (dua puluh sembilan-Juni dua ribu lima), nomor 05046/Kelapa Gading Barat/2005, seluas 75 M2 (tujuh-puluh lima meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED] terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan: Kelapa Gading, Kelurahan Kelapa Gading Barat tersebut;
 8. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa mesin-mesin dan-peralatan pabrik penyosohan kapasitas 320 (tiga ratus dua puluh) ton beras/hari yang-berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor [REDACTED]/Dagen tersebut, Sertipikat Hak-Milik Nomor [REDACTED] Dagen tersebut dan Sertipikat Hak Milik Nomor [REDACTED] Dagen tersebut--dengan nilai sebesar Rp. 2.960.000.000,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh juta --rupiah) tersebut;
 9. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa persediaan-----barang dagangan berupa beras, karung dan barang lainnya atas nama [REDACTED] dengan nilai sebesar Rp. 63.000.000.000,- (enam puluh-----tiga miliar rupiah) tersebut;
 10. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa piutang dagang---berupa beras, karung, katui dan lainnya atas nama [REDACTED] dengan nilai sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah) --tersebut;
- tetap dipertahankan, dan jaminan tambahan berupa:
- Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor 536/Setabelan, sebagaimana diuraikan-----dalam Surat Ukur, tertanggal 29-10-1998 (dua puluh sembilan Oktober seribu sembilan -ratus sembilan puluh delapan), nomor [REDACTED]/Setabelan/1998, seluas 433 M2 (empat ratus--tiga puluh tiga meter persegi), kepunyaan [REDACTED], yang saat ini ----masih dalam proses balik nana di Kantor Pertanahan setempat.

terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Banjarsari, -----
Kelurahan Setabelan;-----
untuk menjamin hutang berdasarkan perjanjian ini dan dilakukan pembaharuan-----
pengikatnya dan bilamana diperlukan dilakukan penambahan nilai hak preferent yang -----
diberikan kepada BANK;-----
Jaminan-jaminan tersebut bilamana BANK masih menganggap adanya penambahan -----
sehingga jumlah-jumlah atau nilainya diperkirakan dapat atau melebihi jumlah atau nilai-----
yang diinginkan BANK, maka YANG BERHUTANG LAMA atau YANG BERHUTANG -----
BARU akan memberikan tambahan jaminannya;-----
Segala biaya yang berhubungan dengan pengikatan jaminan ini menjadi tanggung jawab-----
dan wajib dibayar oleh YANG BERHUTANG BARU.-----

Pasal 6

Sebagai realisasi adanya pengalihan hutang berdasarkan perjanjian ini, antara YANG -----
BERHUTANG BARU dan BANK menyepakati bahwa syarat-syarat dan ketentuan, antara -
lain:-----

A. BENTUK DAN JUMLAH KREDIT

-BANK menyetujui untuk memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja dalam bentuk-----
Rekening Koran dengan Maksimum CO (Credit Overenkoms) tetap sebesar-----
Rp. 63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar rupiah).-----

B. TUJUAN PENGGUNAAN KREDIT

-Bahwa fasilitas Kredit Modal Kerja tersebut dipergunakan untuk keperluan tambahan -
modal kerja usaha dagang hasil bumi, industri pabrik penyosohan dan perdagangan ---
beras.-----

C. JANGKA WAKTU KREDIT

-Bahwa jangka waktu atas fasilitas Kredit Modal Kerja ini terhitung sejak-----
ditandatanganinya perjanjian ini, yaitu tanggal 28-04-2009 (dua puluh delapan April ----
dua ribu sembilan) sampai dengan tanggal 03-07-2009 (tiga Juli dua ribu sembilan).-----

D. SUKU BUNGA, DENDA DAN BIAYA ADMINISTRASI

1. Suku Bunga Kredit

-Atas fasilitas Kredit Modal Kerja tersebut YANG BERHUTANG BARU wajib -----

membayar bunga sebesar 13,5 % (tiga belas koma lima persen) per tahun, -----
reviewable setiap ada perubahan suku bunga yang berlaku di BANK dan dibayar--
setiap bulan.-----

Peninjauan kembali suku bunga cukup dengan pemberitahuan secara tertulis dari -
BANK kepada YANG BERHUTANG BARU dan pemberitahuan tersebut bersifat ----
mengikat.-----

2. Denda.-----

-YANG BERHUTANG BARU dikenakan denda bunga/penalty rate sebesar 50 %--
(lima puluh persen) dari suku bunga yang berlaku apabila terjadi tunggakan bunga
dan atau tunggakan pokok.-----

3. Biaya Administrasi.-----

-Bahwa YANG BERHUTANG BARU dikenakan biaya administrasi sebesar-----
Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah).-----

E. AGUNAN KREDIT-----

-Untuk menjamin dan agar terdapat kepastian pembayaran kredit YANG BERHUTANG
BARU berdasarkan akta ini dan akta-akta lainnya yang akan dibuat dikemudian hari---
karena penambahan kredit, perubahan, penetapan bunga, perpanjangan masa-----
pembayaran kredit dan pembaharuan perjanjian kredit, maka oleh YANG-----
BERHUTANG BARU telah diserahkan jaminan kepada BANK yang telah menerima----
penyerahannya, yaitu :-----

1. a. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED]/Dagen, sebagaimana diuraikan
dalam Gambar Situasi, nomor [REDACTED], seluas 4.152 M2 (empat ribu seratus
lima puluh dua meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED]-----
[REDACTED] terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, -
Kecamatan Jaten, Desa Dagen;-----

- atas tanah tersebut akan dipasang Hak Tanggungan senilai -----
Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).-----

b. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED] sebagaimana diuraikan
dalam Gambar Situasi, nomor [REDACTED], seluas 3.300 M2 (tiga ribu tiga ratus-
meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED]-----

- terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Jaten, -
Desa Dagen; -----
- atas tanah tersebut yang akan dipasang Hak Tanggungan -----
senilai Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).-----
- c. Berikut bangunan pabrik penyosohan beras berikut bangunan penunjang -----
lainnya seluas 3.550 M2 (tiga ribu enam ratus lima puluh sembilan meter-----
persegi) yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik nomor, -----
tersebut dan Sertipikat Hak Milik nomor -----
tersebut, -----
- atas bangunan pabrik penyosohan beras berikut bangunan penunjang lainnya
tersebut dipasang Hak Tanggungan senilai Rp. 4.950.000.000,- (empat miliar --
sembilan ratus lima puluh juta rupiah). -----
- d. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor ----- Dagen, sebagaimana diuraikan
dalam Surat Ukur, tertanggal 30-07-2007 (tiga puluh Juli dua ribu tujuh),-----
nomor 00571/2007, seluas 1.110 M2 (seribu seratus sepuluh meter persegi), ---
tercatat atas nama -----, terletak di Propinsi Jawa Tengah, -----
Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Jaten, Desa Dagen,-----
- atas tanah dan bangunan tersebut akan dipasang Hak Tanggungan senilai----
Rp. 1.025.000.000,- (satu miliar dua puluh lima juta rupiah). -----
- sehingga total nilai pemasangan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) adalah---
sebesar Rp. 10.475.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus tujuh puluh lima juta-----
rupiah).-----
2. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor 953/Ngijo, sebagaimana diuraikan -----
dalam Gambar Situasi, nomor 998/1986, seluas 3.430 M2 (tiga ribu empat ratus---
tiga puluh meter persegi), tercatat atas nama -----, terletak di-----
Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Tasikmadu, Desa ----
Ngijo; -----
- atas tanah dan bangunan tersebut akan dipasang Hak Tanggungan peringkat I ---
(pertama) sebesar Rp. 3.170.000.000,- (tiga miliar seratus tujuh puluh juta rupiah).
3. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor 25/Kepatihan Kulon, sebagaimana-----
diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 04-05-2004 (empat Mei dua ribu empat), ---

- nomor [REDACTED]/Kepatihan Kulon/2004, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), tercatat atas nama Nyonya [REDACTED], terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Jebres, Kelurahan Kepatihan Kulon;
- atas tanah tersebut akan dipasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.330.000.000,- (satu miliar delapan ratus tiga puluh juta rupiah).
4. Sebidang tanah Hak Milik, Sertipikat nomor [REDACTED]/Setabelan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 29-10-1998 (dua puluh sembilan Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), nomor 37/Setabelan/1998, seluas 433 M2 (empat ratus tiga puluh tiga meter persegi), kepunyaan [REDACTED] GWAN; terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Banjarsari, Kelurahan Setabelan;
- atas tanah dan bangunan tersebut akan dipasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).
5. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan, Sertipikat nomor 7931/Kelapa Gading Barat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 29-06-2005 (dua puluh sembilan Juni dua ribu lima), nomor 05046/Kelapa Gading Barat/2005, seluas 75 M2 (tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama [REDACTED] [REDACTED], terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kelapa Gading, Kelurahan Kelapa Gading Barat;
- atas tanah tersebut akan dipasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 2.750.000.000,- (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
- Berikut bangunan yang ada diatas tanah tersebut baik yang sekarang telah ada maupun yang nantinya akan dibangun berikut turunannya yang menurut sifat dan peruntukannya oleh Undang-undang dipandang sebagai benda tetap.
6. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa mesin-mesin dan peralatan pabrik penyosohan kapasitas 320 (tiga ratus dua puluh) ton beras/hari yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor [REDACTED]/Dagen tersebut, Sertipikat Hak Milik Nomor [REDACTED]/Dagen tersebut dan Sertipikat Hak Milik---

Nomor 692/Dagen tersebut dengan nilai sebesar Rp. 2.960.000.000,- (dua miliar --- sembilan ratus enam puluh juta rupiah), sebagaimana ternyata dalam Akta ----- tertanggal 28-04-2009 (dua puluh delapan April dua ribu sembilan), nomor 22, ----- dibuat dihadapan saya, Notaris: -----

- atas mesin-mesin dan peralatan pabrik tersebut akan diikat dengan Fiducia ----- senilai Rp. 2.960.000.000,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh juta rupiah). -----

7. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa persediaan--- barang dagangan berupa beras, karung dan barang lainnya atas nama YANG----- BERHUTANG BARU, dengan nilai sebesar Rp. 63.000.000.000,- (enam puluh ----- tiga miliar rupiah) sebagaimana ternyata dalam Akta tertanggal 28-04-2009 (dua --- puluh delapan April dua ribu sembilan), nomor 23, dibuat dihadapan saya, Notaris; -----
- atas persediaan barang dagangan tersebut akan diikat dengan Fiducia ----- Rp. 63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar rupiah). -----

8. Penyerahan hak milik dalam kepercayaan (Jaminan Fiducia) berupa piutang----- dagang berupa beras, karung, katul dan lainnya atas nama YANG BERHUTANG--- BARU, dengan nilai sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah)----- sebagaimana ternyata dalam Akta tertanggal 28-04-2009 (dua puluh delapan April- dua ribu sembilan), nomor 24, dibuat dihadapan saya, Notaris; -----
- atas piutang dagang tersebut akan diikat dengan Fiducia senilai----- Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah). -----

F. HAL-HAL YANG HARUS DILAKSANAKAN (AFFIRMATIVE COVENANTS) -----

1. Menutup asuransi pada perusahaan asuransi yang dapat diterima BANK dengan--- nilai wajar untuk seluruh barang-barang yang insurable, termasuk barang-barang -- yang dijamin pada BANK melalui broker PT. [REDACTED] -----
[REDACTED], untuk ini BANK ditunjuk sebagai loss payee (banker's clause).-----
2. Setiap saat bersedia untuk dilaksanakan pemeriksaan terhadap administrasi----- pembukuan serta kondisi perusahaan oleh BANK atau pihak ketiga yang ditunjuk -- oleh BANK, atau BANK diberikan wewenang/kuasa untuk menempatkan orang ---- dalam rangka supervise terhadap administrasi pembukuan (cashflow monitoring)--- serta kondisi perusahaan. -----

3. Setiap saat baki debet Kredit Modal Kerja harus dicover oleh nilai persediaan dan piutang dagang minimal sebesar 143 % (seratus empat puluh tiga persen).-----
4. Menggunakan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) yang diberikan sesuai dengan----- tujuan yang telah ditetapkan, yaitu untuk tambahan modal kerja industri ----- pengolahan (penyosohan) dan perdagangan beras. -----
5. Menyerahkan laporan-laporan kepada BANK : -----
 - Apabila terjadi perubahan Anggaran Dasar Perusahaan. -----
 - Laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik terdaftar, selambat-lambatnya 4 (empat) bulan setelah tutup buku. -----
 - Laporan keuangan, home statement 3 (tiga) bulanan selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah triwulan yang bersangkutan. -----
 - Laporan realisasi produksi, harga pokok produksi dan realisasi penjualan----- perusahaan minimal setiap 3 (tiga) bulan (triwulan) selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah triwulan yang bersangkutan. -----
6. Berbankir utama pada BANK dan wajib menyalurkan sebagian besar aktivitas----- keuangan perusahaan melalui BANK.-----
7. Menjaga rasio total hutang terhadap total modal (DER) perusahaan maksimal----- sebesar 233 % (dua ratus tiga puluh tiga persen).-----
8. Melakukan pengikatan agunan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di----- BANK dan memberikan preferensi kepada BANK.-----
9. Setiap 3 (tiga) bulan sekali YANG BERTANGGUNG BARU harus menyerahkan----- laporan stock taking beras, katul dan karung yang dibuat oleh konsultan----- independent rekanan BANK, yang untuk pertama kalinya dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah penandatanganan akad kredit.-----
10. YANG BERTANGGUNG BARU harus menjaga/memelihara ratio minimal sebesar----- 143 % (seratus empat puluh tiga persen) dengan rincian sebagai berikut : -----

$$\frac{\text{Kas} + \text{Piutang dagang} + \text{persediaan}}{\text{Hutang dagang}} = 143 \%$$

Outstanding Pinjaman-----
11. Atas dasar laporan pengawasan persediaan beras, katul dan karung yang akan----- dilakukan oleh konsultan independent tersebut, apabila diketahui terdapat -----

penggunaan fasilitas kredit, sehingga ratio berada dibawah 143 % (seratus empat -
puluh tiga persen) sebagaimana tersebut di atas, maka YANG BERHUTANG-----
BARU harus segera menurunkan baki debet kredit dimaksud hingga memenuhi----
ratio minimal 143 % (seratus empat puluh tiga persen) tersebut.-----

12. Selanjutnya atas penggunaan fasilitas kredit di bawah 143 % (seratus empat puluh
tiga persen) tersebut, dalam waktu maksimal 14 (empat belas) hari kerja BANK-----
sejak pemberitahuan untuk penyctoran dari BANK, YANG BERHUTANG BARU ---
tidak melakukan penyctoran maka BANK berhak melakukan default. -----

G. KLAUSULA UNTUK NEGATIVE COVENANTS -----

-Sepanjang seluruh kewajiban YANG BERHUTANG BARU kepada BANK belum-----
dilunasi, tanpa persetujuan tertulis dari BANK, YANG BERHUTANG BARU tidak-----
diperkenankan melakukan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Melakukan investasi atau penyertaan modal maupun investasi pinjaman jangka----
panjang kepada pihak lain kecuali yang sudah ada saat ini. -----
2. Membagi keuntungan atau pembayaran cash deviden. -----
3. Mengikatkan diri sebagai penjamin terhadap Pihak lain dan atau menjaminkan-----
kekayaan perusahaan kepada pihak lain, kecuali yang sudah ada saat ini. -----
4. memperoleh pinjaman baru dari pihak lain, kecuali yang sudah ada saat ini atau---
untuk kepentingan transaksi operasional perusahaan. -----
5. Melakukan tindakan merger dan atau membubarkan perusahaan. -----
6. Memberikan piutang pemegang saham dengan alasan apapun. -----
7. Mengadakan perubahan pengurus dan perubahan pemilikan saham. -----
8. Melunasi hutang kepada pemegang saham sebelum kredit di BANK dilunas. -----

H. KLAUSULA BANK -----

1. Apabila karena satu dan lain hal fasilitas pinjaman YANG BERHUTANG BARU ----
telah dikelompokkan dalam kolektibilitas bermasalah (Non Performing Loan), -----
maka BANK bersama-sama dengan YANG BERHUTANG BARU dapat menunjuk--
investor lain untuk mengambil alih perusahaan dengan cara pembelian sebagian---
atau seluruh saham dari perseroan yang bersangkutan. -----

2. YANG BERHUTANG BARU tunduk pada syarat-syarat/ketentuan perkreditan yang berlaku di BANK dan syarat-syarat umum perjanjian pemberian pinjaman (Model--SU).-----
3. Apabila BANK memandang perlu dilakukan perbaikan struktur modal usaha, maka BANK diberikan hak untuk mengkonversi hutang kepada pemegang saham----- menjadi modal disctor, baik yang telah ada maupun yang akan ada kemudian. -----

**I. PELANGGARAN ATAS KETENTUAN PEMBERIAN KREDIT-----
(EVENT OF DEFAULT) -----**

-BANK berhak menghentikan perjanjian kredit yang telah diadakan dengan YANG----- BERHUTANG BARU dan seluruh hutang YANG BERHUTANG BARU dengan seketika atau pada waktu yang ditentukan oleh BANK dapat ditagih dengan tidak perlu minta----- dihentikan atau diancam lagi dalam hal-hal yang disebut dalam pasal 11 dan 12----- syarat-syarat Model SU BRI sebagai berikut :-----

1. Angsuran hutang pokok, bunga serta kewajiban-kewajiban lain tidak dipenuhi ----- sebagaimana mestinya oleh YANG BERHUTANG BARU.-----
2. YANG BERHUTANG BARU atau pemegang saham dinyatakan pailit/bangkrut. -----
3. Kredit tidak dipergunakan sesuai dengan maksud dan tujuan yang telah----- ditetapkan.-----
4. Pernyataan dalam Representasi dan Warranties ternyata tidak benar. -----
5. Tanpa sepengetahuan BANK, melaksanakan hal-hal yang tidak boleh dilakukan---- (negative covenants) sebagaimana diuraikan di atas. -----
6. Tidak melaksanakan syarat lain yang harus dilaksanakan (affirmative covenants)--- sebagaimana diuraikan di atas.-----
7. Kewajiban administratif sebagaimana tertuang dalam affirmative and negative----- covenants tidak dilaksanakan dengan baik.-----
8. Jika YANG BERHUTANG BARU tidak memenuhi salah satu kewajibannya ----- sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau peraturan----- peraturan yang lazim digunakan atau yang akan diperlukan oleh BANK kemudian. -
9. Jika YANG BERHUTANG BARU tidak memenuhi suatu peraturan pemerintah-----

Republik Indonesia, baik pusat maupun daerah, yang mengakibatkan ijin usaha ---
YANG BERHUTANG BARU dapat dicabut.-----

10. Jika usaha yang dijalankan YANG BERHUTANG BARU dihentikan dan atau ijin ---
yang berkenaan dengan usaha-usaha YANG BERHUTANG BARU tersebut-----
dicabut oleh Instansi yang berwenang atau YANG BERHUTANG BARU dibubarkan-
atau karena sebab sebab lain yang mengakibatkan YANG BERHUTANG BARU---
kehilangan halnya untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya. -----
11. Jika menurut pertimbangan BANK sendiri, kekayaan YANG BERHUTANG BARU -
sangat menurun atau merosot nilainya, atau usaha YANG BERHUTANG BARU --
mengalami kemunduran, sehingga tidak memungkinkan untuk membayar lunas ---
hutangnya kepada BANK.-----

J. PERNYATAAN MENJAMIN (REPRESENTATION AND WARRANTIES) -----

1. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, YANG BERHUTANG BARU berhak dan---
berwenang untuk membuat Perjanjian Kredit yang mengikat para pihak dan-----
mereka yang bertindak menandatangani Perjanjian Kredit tersebut adalah Pejabat-
yang mempunyai wewenang sah untuk itu. -----
2. YANG BERHUTANG BARU telah melakukan segala tindakan hukum yang-----
diperlukan dalam rangka sahnya pelaksanaan perjanjian kredit tersebut sehingga--
semua tidak bertentangan atau melanggar peraturan/ketentuan hukum yang-----
berlaku.-----
3. Perjanjian kredit serta dokumen-dokumen lainnya tersebut diatas adalah sah dan--
mengikat terhadap YANG BERHUTANG BARU, sehingga pelaksanaan -----
kewajibannya atas dasar perjanjian kredit tersebut tidak melanggar/bertentangan --
dengan setiap perjanjian yang telah ada sebelumnya.-----
4. YANG BERHUTANG BARU telah memperoleh seluruh ijin-ijin yang diperlukan-----
untuk kegiatan usahanya. -----
5. Tidak ada pelanggaran yang terjadi terhadap kewajiban-kewajiban YANG-----
BERHUTANG BARU atas perjanjian-perjanjian sebelumnya yang telah dibuat-----
dengan pihak lain atau dengan BANK yang dapat mengakibatkan atau membawa--

pengaruh yang merugikan terhadap perjanjian kredit dengan BANK. -----

6. Semua pembayaran yang akan dilakukan kepada BANK oleh YANG BERHUTANG BARU dalam perjanjian ini adalah bebas serta bersih dari pengurangan-----
pengurangan karena pembayaran pajak atau pungutan-pungutan/biaya-biaya -----
lainnya yang mungkin timbul dikemudian hari. -----
7. Tidak ada Sengketa atau Perkara yang terjadi atau dihadapi atau persoalan -----
hukum yang masih harus diselesaikan yang dapat menimbulkan akibat kurang-----
baik terhadap keadaan keuangan YANG BERHUTANG BARU. -----

K. KLAUSULA-KLAUSULA LAINNYA PADA KETENTUAN DAN SYARAT KREDIT ----

1. Kepailitan.-----
 - a. YANG BERHUTANG BARU wajib memberitahukan kepada BANK tentang -----
adanya permohonan pailit yang diajukan oleh krediturnya atau pihak lain-----
kepada pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit YANG BERHUTANG BARU
selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak YANG BERHUTANG BARU mengetahui
adanya permohonan pernyataan pailit dimaksud atau sejak YANG -----
BERHUTANG BARU menerima panggilan Niaga atas permohonan pernyataan
pailit dimaksud. -----
 - b. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK, YANG BERHUTANG ----
BARU dilarang mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan-
Niaga untuk menyatakan pailit diri YANG BERHUTANG BARU sendiri. -----
2. Perjumpaan Utang.-----

-Apabila BANK memandang perlu, maka dengan ini YANG BERHUTANG BARU--
memberi kuasa kepada BANK untuk memperjumpakan hutang YANG-----
BERHUTANG BARU yang timbul karena perjanjian ini maupun karena perjanjian- -
perjanjian lain dengan BANK dengan piutang-piutang YANG BERHUTANG BARU-
yang ada pada BANK yang berupa tetapi tidak terbatas pada tabungan-tabungan--
dan atau Simpanan-simpanan dan atau rekening-rekening lain milik YANG -----
BERHUTANG BARU yang ada pada BANK. -----
3. Lain-lain. -----

- a. BANK memiliki hak istimewa untuk ikut dalam manajemen YANG-----
BERHUTANG BARU atau melalui badan lainnya yang ditunjuk BANK, apabila--
terjadi event of default. -----
 - b. Kelalaian atau keterlambatan dari pihak BANK untuk menggunakan-----
hak/kekuasaannya sesuai dengan isi perjanjian kredit, tidak berarti sebagai ----
waiver (pelepasan hak). -----
4. Kuasa-Kuasa.-----
- a. YANG BERHUTANG BARU dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk----
sewaktu-waktu atau apabila BANK menganggap perlu, terutama jika YANG----
BERHUTANG BARU wanprestasi, wanprestasi mana tidak perlu dibuktikan lagi
melainkan cukup dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam-----
perjanjian ini yang menurut pertimbangan BANK bahwa YANG BERHUTANG --
BARU sudah tidak sanggup lagi untuk melunasi seluruh kewajiban kepada -----
BANK dan/atau menurut BANK kredit yang diberikan dinyatakan macet, untuk--
membuat dan menandatangani akta Pengakuan Hutang secara Notaris atas----
nama YANG BERHUTANG BARU yang bertitel eksekutorial dengan memuat---
besarannya hutang YANG BERHUTANG BARU secara pasti, sebagaimana-----
jumlah yang nampak dalam rekening pinjaman YANG BERHUTANG BARU. ---
 - b. Disamping kuasa-kuasa yang dalam perjanjian ini secara tegas telah diberikan--
oleh YANG BERHUTANG BARU kepada BANK, maka untuk keperluan -----
pelaksanaan perjanjian dengan ini YANG BERHUTANG BARU memberi kuasa
kepada BANK untuk melaksanakan pendebitan atas rekening YANG -----
BERHUTANG BARU maupun rekening PEMBERI JAMINAN, baik berupa Giro,
Deposito maupun Simpanan dan atau Tabungan lainnya yang ada pada BANK.
 - c. Semua kuasa yang termaktub dalam Akta ini merupakan bagian yang-----
terpenting dari dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini dan oleh karena ---
itu maka kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan atau dibatalkan--
dengan cara apapun juga atau karena sebab-sebab yang termaktub dalam-----
Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.-----

5. Publikasi-----
- Dalam rangka penyelesaian kewajiban YANG BERHUTANG BARU/Penjamin, -----
Kreditur/BANK berhak memanggil YANG BERHUTANG BARU/Penjamin dan-----
atau mengumumkan nama YANG BERHUTANG BARU bermasalah di media -----
massa atau media lain yang ditentukan BANK dan atau melakukan perbuatan lain
yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah/pekarangan tempat agunan -
dan tindakan memasang pengumuman pada jaminan milik YANG BERHUTANG --
BARU/Penjamin. Pengumuman mana tidak boleh diubah oleh YANG-----
BERHUTANG BARU/Penjamin sampai dengan kewajiban YANG BERHUTANG ---
BARU/Penjamin lunas.-----

L. KETENTUAN LAIN-LAIN -----

1. Para pihak dengan ini menyatakan bahwa atas perjanjian kredit ini berlaku pula : --
 - Syarat-syarat/ketentuan yang telah ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan/ -----
Putusan Kredit, yang ditetapkan BANK tersebut diawal akta ini, sebagaimana-----
ternyata dari persetujuan dan tandatangan Surat tersebut, yang telah-----
dikembalikan kepada BANK.-----
 - Atas Akta ini, dan segala akibatnya berlaku pula "SYARAT SYARAT UMUM-----
PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT BANK (Model SU)" yang telah disetujui -
oleh dan mengikat YANG BERHUTANG BARU serta merupakan satu kesatuan--
yang tidak dipisahkan dari akta ini.-----
2. Segala biaya penagihan di dalam dan di luar Pengadilan atau organ kerjanya yang
diserahi untuk menagih, ongkos juru sita, komisi Pengacara dan lain sebagainya, --
wajib dipikul dan harus ditanggung sepenuhnya oleh YANG BERHUTANG BARU. -
3. BANK pada waktu melakukan haknya yang timbul dari persetujuan ini diberi hak---
dan kuasa untuk menetapkan sendiri besar piutangnya kepada YANG -----
BERHUTANG BARU, selanjutnya melakukan penjualan menurut hukum atas-----
semua barang yang dijaminan, dan dari hasil bersih penjualan itu, -----
memperhitungkan dengan piutangnya kepada YANG BERHUTANG BARU-----
sehingga lunas, dengan ketentuan, apabila kemudian ternyata kredit YANG-----

BERHUTANG BARU kurang dari jumlah yang telah ditetapkan dan diperhitungkan-
tersebut, maka BANK diwajibkan dengan segera membayar kembali kepada-----
YANG BERHUTANG BARU jumlah yang telah terlebih dibayar, akan tetapi yang ---
demikian itu BANK tidak dapat diwajibkan membayar kerugian macam apapun-----
kepada YANG BERHUTANG BARU. -----

4. Pengikatan atas agunan yang telah diserahkan ke BANK harus dilakukan roya -----
pasang (terhadap Hak Tanggungan dan Fiducia) dengan nilai pengikatan sesuai ---
hasil penilaian.-----
5. Terkait dengan perubahan status badan hukum F-----
menjadi PT. J----- (Perseroan Terbatas), YANG BERHUTANG BARU-----
diwajibkan melakukan hal-hal sebagai berikut:-----
 - Mengurus dan melengkapi aspek legalitas dan perijinan yang terkait dengan---
perubahan status perusahaan menjadi badan hukum perseroan terbatas, dan --
wajib menyerahkan copy legalitas dan perijinan usaha tersebut kepada BANK;-
 - Meningkatkan modal dasar dan modal disetor Perseroan milik YANG-----
BERHUTANG BARU, minimal modal disetor menjadi sebesar-----
Rp.50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah) selambal-lambatnya pada tahun
2009 (dua ribu sembilan). -----
6. Terkait dengan perubahan agunan kredit-----
 - Penyerahan asli Sertipikat Hak Milik Nomor -----
Gilingan atas nama -----
----- kepada YANG BERHUTANG BARU dapat dilakukan BANK tanpa ---
harus menunggu diterimanya asli bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan---
Sertipikat Hak Milik nomor -----Setabelan tersebut (agunan pengganti) dari-----
YANG BERHUTANG BARU, dan pada saat yang sama dilakukan pemblokiran ---
rekening simpanan (deposito) atas nama YANG BERHUTANG BARU sebesar ---
minimal Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dengan jangka waktu sampai-----
dengan diterimanya asli Sertipikat Hak Milik nomor 538/Setabelan oleh BANK ---
(setelah balik nama).-----
 - Hasil penilaian appraisal independen atas agunan tanah dan bangunan-----

Sertipikat Hak Milik nomor 538/Setabelan tersebut harus diserahkan kepada -----
BANK sebelum dilakukan akad kredit. Selanjutnya YANG BERHUTANG BARU---
wajib mengurus penyelesaian proses balik nama atas tanah dan bangunan-----
Sertipikat Hak Milik nomor 538/Setabelan tersebut dan asli Sertipikat Hak Milik ---
nomor 538/Setabelan tersebut diserahkan kepada BANK selambat-lambatnya ---
60 (enam puluh) hari sejak tanggal akad kredit untuk dibebani Hak Tanggungan -
peringkat I (pertama). -----

7. Seluruh biaya terkait adanya perubahan status badan usaha, novasi kredit, royalti, ---
pasang agunan, perubahan sebagian agunan tambahan dan biaya-biaya lain yang
terkait, menjadi beban YANG BERHUTANG BARU. -----

Syarat-syarat dan ketentuan lainnya diluar perubahan syarat-syarat dan ketentuan -----
tersebut diatas yang dipandang tidak perlu dilakukan penyesuaian, tetap tidak mengalami-
perubahan sebagaimana ternyata dalam Akta Perpanjangan dan Suplesi Kredit Modal ----
Kerja, tertanggal 15-07-2008 (lima belas Juli dua ribu delapan), nomor 15, tersebut. -----

Pasal 7

Segala biaya yang timbul sebagai akibat terjadinya perjanjian ini menjadi beban dan -----
dibayar oleh YANG BERHUTANG BARU.-----

Pasal 8

Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya Para pihak memilih tempat kedudukan yang
tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. -----

DEMIKIAN AKTA INI

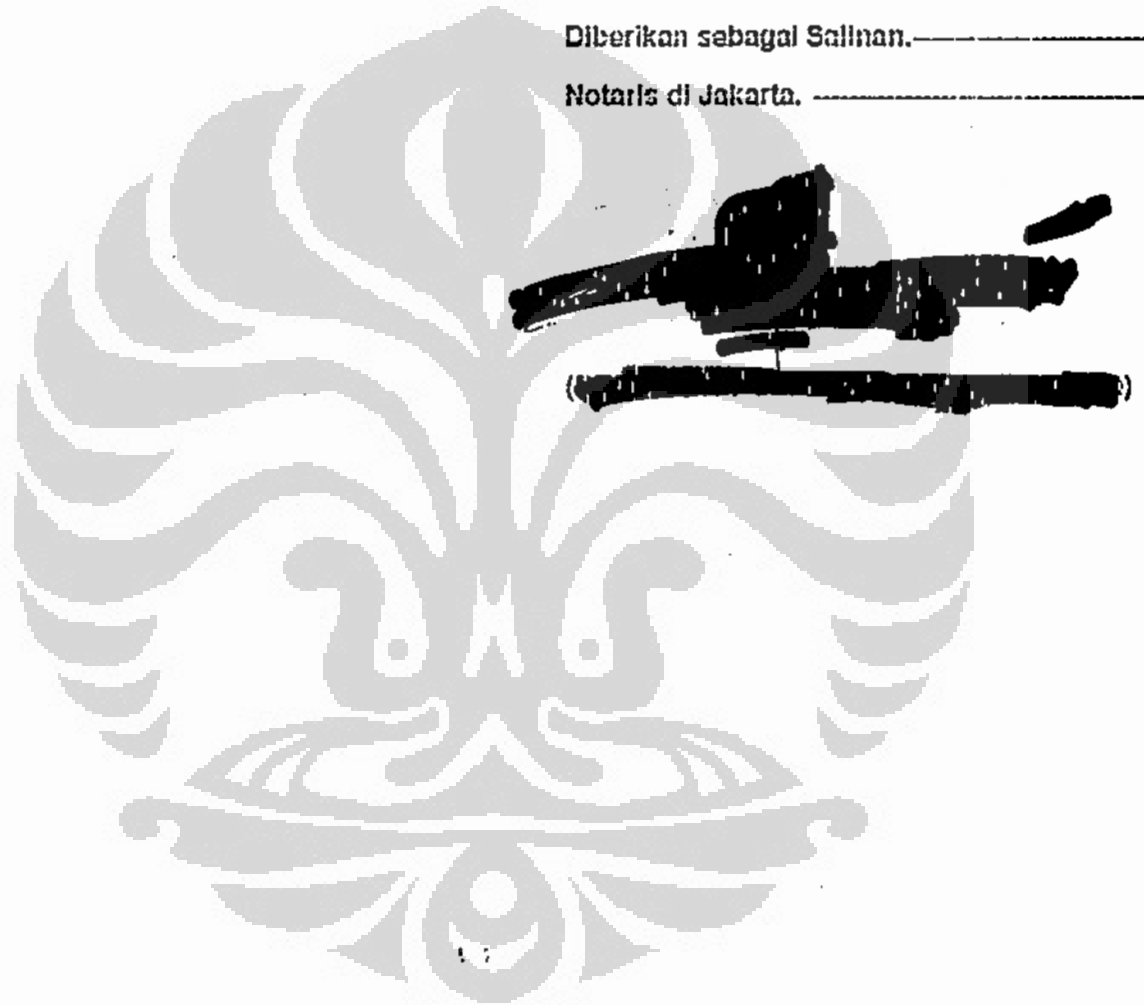
Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut-----
pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh saksi-saksi -----

1. Nyonya [REDACTED], lahir di Jakarta, tanggal 23-04-1963 (dua puluh tiga
April seribu sembilan ratus enam puluh tiga), Karyawan Notaris, pemegang Kartu -----
Tanda Penduduk nomor [REDACTED], bertempat tinggal di Jakarta, Jalan ----
Kimia nomor [REDACTED], Rukun Tetangga [REDACTED], Rukun Warga [REDACTED], Kelurahan Pegangsaan, ----
Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat. -----
2. Nyonya [REDACTED], Sarjana Hukum, lahir di Palembang, tanggal 02-11-1982 (dua -----

November seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Karyawan Notaris, pernegang---
Kartu Tanda Penduduk nomor [REDACTED], bertempat tinggal di Jakarta,-----
Jalan Temugiring nomor [REDACTED], Rukun Tetangga [REDACTED], Rukun Warga [REDACTED], Kelurahan -----
Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Kolamadya Jakarta Timur. -----
Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi,-----
maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. ----
Dibuat dengan 1 (satu) coretan tanpa penggantian dan tambahan. -----
Minuta Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----

Diberikan sebagai Salinan.-----

Notaris di Jakarta. -----



Nomor : 05

AKAD PEMBAYARAN

"MUDHARABAH"

Bismillahirrahmanirrahim

"Hai Orang-orang yang beriman penuh. Akad-akad itu"
(Surat Al Maidah ayat 1).

Pada hari ini, Jumat, tanggal delapan bulan Juni
dua ribu delapan (27-06-2008), pukul 13.00 WIB
(tiga belas Waktu Indonesia Barat).

menghadap kepada saya, [REDACTED], Sarjana Hukum,
Notaris berkedudukan di kota [REDACTED], dengan wilayah-
jabatan meliputi seluruh wilayah Propinsi Jawa Barat
dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-
undangan Republik Indonesia tanggal 28 Juni 2000
Nomor C. [REDACTED].HT.03.01-Th.2000 dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang nama-namanya akan disebutkan pada
akhir akta ini dan telah dikenal oleh saya,

Notaris :

I. -Tuan [REDACTED], Pemimpin Cabang Syariah PT. BANK

[REDACTED],

Mampang, bertempat tinggal di Jakarta, dalam

hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa

Khusus nomor 12 tanggal delapan Desember dua ribu

tiga (8-12-2003) dan oleh karena itu berdasarkan

Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan

perubahannya yang terakhir diumumkan dalam Berita

Negara Republik Indonesia Nomor 13 tanggal

empat Nopember dua ribu tiga (4-11-2003),

Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor

11053, bertindak untuk dan atas nama PT. [REDACTED]

Tinjauan yuridis ..., Kristianto Soedjatmiko, PPs-UI, 2009



[REDACTED], berkedudukan
di Jalan [REDACTED] Jakarta-
Pusat ;

-Selanjutnya dalam akta ini disebut juga :-----

----- PIHAK PERTAMA -----

1.1.-Tuan [REDACTED], lahir di Bukit Tinggi,--

tanggal delapan Desember seribu sembilanratus--
enampuluh tiga (08-12-1963), Swasta, warga----
negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk
nomor [REDACTED].-----

2.-Nyonya Doktoranda [REDACTED], lahir di-----

Palembang, tanggal duapuluh empat September----
seribu sembilanratus enampuluh empat -----
(24-09-1964), Pemegang Kartu Tanda Penduduk----
Nomor [REDACTED].-----

-Keduanya bertempat tinggal di Jakarta, Jakarta--
Selatan, Pejaten Timur, Rukun Tetangga 004, Rukun-
Warga 07, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar
Minggu, Kota Jakarta, untuk sementara berada di---
Depok dengan ini menggabungkan diri masing-masing-
untuk menanggung pembayaran atas pembiayaan dibawah
ini atau segala biaya yang dikeluarkan sehubungan-
dengan akad pembiayaan ini selanjutnya disebut---
Pembiayaan Bai' Bitsaman Ajii sampai dengan akhir-
Akad, sehingga dengan demikian baik bersama-sama--
maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja---
menanggung pembayaran atas pembiayaan (tanggung---
renteng).-----

-Selanjutnya dalam akta ini disebut juga :-----

----- PIHAK KEDUA -----



-PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA selanjutnya disebut -
Para Pihak bertindak sebagaimana tersebut diatas ---
menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai -----
berikut :-----

1. Surat PIHAK KEDUA perihal Pengajuan Pemohonan --
Pembiayaan Mudharabah, tanggal dua puluh lima ---
Juni dua ribu delapan (25-06-2008) kepada Pihak--
Pertama.-----

2. Surat PIHAK PERTAMA nomor B ████████ V/KDS, ADP/06/2008
tanggal dua puluh tujuh Juni dua ribu delapan ---
(27-06-2008) tentang Surat Penaxaran Pucusan-----
Pembiayaan (SPPP) kepada Pihak kedua. -----

-berdasarkan hal-hal tersebut diatas para pihak ----
bersepakat untuk mengadakan Akad Pembiayaan -----
Mudharabah dengan ketentuan dan syarat-syarat -----
sebagai berikut :-----

----- Pasal 1. -----

----- PENGERTIAN -----

- (1) Akad Pembiayaan Mudharabah adalah akad kerjasama
antara para Pihak dimana PIHAK PERTAMA -----
menyediakan seluruh modal untuk membiayai modal-
kerja yang dikelola Pihak kedua dengan keuntungan
maupun resiko kerugian atas usaha tersebut-----
ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan ---
yang ditetapkan.-----
- (2) Pembiayaan adalah pagu/plafon dana yang-----
disediakan PIHAK PERTAMA yang akan digunakan----
dalam usaha PIHAK KEDUA.-----
- (3) Syariah adalah Hukum Islam yang bersumber dari--
Al Qur'an, dan Al hadits.-----

(4) usaha adalah kegiatan yang dilaksanakan Pihak---
Kedua yang bersifat produktif dan diperkenankan---
secara Syariaat.-----

(5) Bagi hasil adalah pembagian pendapatan yang-----
disepakati para pihak yang dibagikan sesuai-----
dengan nisbah/perhitungan yang disepakati-----
bersama.-----

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

----- JUMLAH, BENTUK DAN PENGGUNAAN PEMBIAYAAN-----

(1) Untuk kepentingan PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA---
menyediakan fasilitas, pembiayaan Mudharabah---
sejumlah Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta---
rupiah) dengan prinsip bagi hasil.-----

(2) Fasilitas pembiayaan tersebut dipergunakan ---
PIHAK KEDUA untuk keperluan pembelian sebidang---
tanah/bangunan terletak di [REDACTED]
RT [REDACTED], RW [REDACTED], Kota [REDACTED], Kecamatan [REDACTED]
Kelurahan [REDACTED] Propinsi Jawa Barat.-----

----- Pasal 3. -----

----- PENARIKAN PEMBIAYAAN-----

(1) Penarikan pembiayaan hanya dapat dilaksanakan --
setelah syarat-syarat penarikan pembiayaan-----
dipenuhi.-----

(2) Syarat-syarat penarikan pembiayaan:-----
-Akad pembiayaan dan pengikatan barang-barang---
jaminan telah dibuat, ditandatangani, dan atau---
dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang-----
ditetapkan oleh pihak pertama serta perundang---
undangan yang berlaku yang dilaksanakan-----
sepenuhnya dengan benar.-----



-Tata cara penarikan pembiayaan dilakukan sesuai dengan sistem dan prosedur yang ditetapkan oleh Pihak Pertama.-----

-Pihak Kedua telah menyerahkan laporan----- perkembangan fisik usaha dan biaya untuk periode terakhir yang disusun Pihak Kedua atau pihak----- ketiga yang ditunjuk oleh Pihak Pertama.-----

-Pihak Kedua telah menyerahkan laporan keuangan----- akhir pada periode yang sama dengan laporan----- perkembangan usaha.-----

(3) Penarikan Pembiayaan dilaksanakan setelah----- penandatanganan akad ini.-----

(4) Dalam hal Pihak Pertama mengalami kesulitan ---- dalam menyediakan dana pembiayaan atau biaya--- yang akan dikeluarkan Pihak Pertama atas----- pembiayaan yang diberikan kepada Pihak Kedua--- lebih besar dari keuntungan yang diperoleh, maka para Pihak sepakat dan setuju untuk menyesuaikan penyediaan pembiayaan yang akan dituangkan dalam akad tersendiri dan berlaku mengikat bagi kedua-
belah pihak.-----

----- Pasal 4. -----

----- JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN DAN PEMBAYARAN BAGI HASIL-----

(1) Fasilitas pembiayaan ini wajib dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam jangka waktu 36 (tiga puluh--- enam) bulan terhitung sejak tanggal akad ini--- ditanda tangani, dan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal duapuluh tujuh Juni dua ribu ----- sebelas (27-062011).-----

(Tanda Tangan Pihak Kristanto Sedjaino, 27 Juni 2009 untuk menentukan-----

nisbah bagi hasil atas pendapatan sebelum-----
dipotong ongkos-ongkos dan pajak (penjualan) atau
yang dikenal dengan istilah Revenue Sharing,----
dengan ketentuan :-----
-Nisbah untuk Pihak Pertama sebesar 1,43% (satu-
koma empatpuluh tiga persen) dan untuk Pihak----
Kedua 98,57% (sembilan puluh delapan koma-----
limapuluh tujuh persen) bagian dari omzet-----
penjualan perbulan.-----

(3) Bagi hasil yang menjadi hak Pihak Pertama wajib-
dibayarkan setiap bulan selambat-lambatnya pada-
akhir bulan yang bersangkutan, kecuali apabila -
tanggal tersebut jatuh pada hari libur, maka----
nisbah dibayar pada hari kerja sebelumnya.-----

(4) Para Pihak sepakat dan setuju untuk menyesuaikan
nisbah bagi hasil yang dituangkan dalam akad----
tersendiri dan berlaku mengikat bagi para Pihak.

(5) Apabila akad ini telah berakhir dan Pihak Kedua-
belum melunasi pembayaran kepada Pihak Pertama,-
maka ketentuan tentang pembayaran nisbah bagi---
hasil yang telah diperjanjikan tetap berlaku.---

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

----- JAMINAN -----

-Guna menjamin pembayaran kembali pembiayaan ini dan
segala biaya lainnya yang dibebankan oleh Pihak----
Pertama kepada Pihak Kedua dan sebagai bagian yang--
tidak dapat dipisahkan dari akad ini, maka dengan--
ini Pihak Kedua memberikan/menyerahkan jaminan kepada
Pihak Pertama sebagaimana tersebut dibawah ini :----

-Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik



Nomor [REDACTED], dipasang Hak-----
Tanggungans peringkat III sebesar Rp.120.000.000,- -
(seratus duapuluh juta rupiah).-----

-Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik
Nomor [REDACTED], dipasang Hak-----
Tanggungans peringkat III sebesar Rp. 75.000.000,- -
(tujuh puluh lima juta rupiah).-----

-Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik
Nomor [REDACTED], dipasang Hak-----
Tanggungans peringkat III sebesar Rp. 75.000.000,- -
(tujuh puluh lima juta rupiah).-----

-Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik
Nomor [REDACTED], dipasang Hak-----
Tanggungans peringkat III sebesar Rp. 35.000.000,- -
(tigapuluh lima juta rupiah).-----

-Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik
Nomor [REDACTED], dipasang Hak-----
Tanggungans Peringkat III sebesar Rp. 30.000.000,- -
(tigapuluh juta rupiah).-----

-Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik
Nomor [REDACTED], dipasang Hak Tanggungans I---
sebesar Rp. 345.000.000,- (tigaratus empat puluh lima
juta rupiah).-----

----- Pasal 6 -----

---ASURANSI TERHADAP BARANG-BARANG JAMINAN/BARANG---
-----YANG DIBIAYAI-----

-Pihak Kedua wajib mempertanggungungkan atau-----
mengasuransikan atas beban sendiri dengan Banker's--
clause untuk dan atas nama Pihak Pertama kepada-----

Pinjaman pada As. Kristanto Soedjatmoko, P. No. 11, 2009, Pakarti dan-----

ditetujui Para Pihak, atas seluruh maupun sebagian--
barang yang dipergunakan sebagai jaminan dalam-----
pembiayaan minimal selama jangka waktu pembiayaan---
dengan kemungkinan sewaktu waktu dapat diperpanjang--
oleh Pihak kedua sebagaimana yang disebutkan dalam--
polis dan disimpan oleh Pihak Pertama.-----

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

-ASURANSI TERHADAP PEMBIAYAAN DAN JIWA PIHAK KEDUA--
-Untuk kepentingan Pihak Pertama, Pihak Pertama ----
Dapat mempertanggungjawabkan atau mengasuransikan-----
pembiayaan ini dan atau jiwa Pihak Kedua kepada-----
Perusahaan Asuransi Syariah yang disepakati dan-----
ditetujui Para Pihak atas beban Pihak Kedua dengan--
syarat-syarat asuransi yang berlaku.-----

----- Pasal 8 -----

-SYARAT-SYARAT YANG HARUS DIPERHATIKAN PIHAK KEDUA--

(1) Pernyataan menjamin :-----

-Pihak Kedua berhak dan berwenang sesuai dengan--
Akta pendirian yang berlaku untuk membuat akad--
pembiayaan yang mengikat Para Pihak dan mereka--
yang bertindak menanda tangani Akad Pembiayaan -
adalah pejabat yang mempunyai kewenangan sah----
untuk itu.-----

-Pihak Kedua telah melakukan tindakan hukum yang
diperlukan dalam rangka sahnya pelaksanaan Akad-
Pembiayaan serta dokumen-dokumen lainnya yang---
berkaitan dengan Akad Pembiayaan sehingga tidak-
bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang
berlaku.-----

-Pihak Kedua telah memperoleh semua ijin-ijin---



yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan-----
usahnya.-----

-Tidak adanya pelanggaran yang terjadi sebagai-
akibat dari akad-akad yang sebelumnya pernah----
dibuat Pihak Kedua yang akan berpengaruh-----
merugikan Pihak Pertama.-----

-Tidak adanya sengketa atau perkara yang sedang-
terjadi yang dapat berpengaruh merugikan Pihak--
Pertama.-----

(2) Hal-hal yang harus dilaksanakan:-----

-Pembiayaan yang diberikan benar-benar digunakan
untuk modal kerja yang dibenarkan secara Syariah.

-Apabila setelah Akad Pembiayaan berakhir Pihak-
Kedua menunggak atau pembiayaan dihentikan secara
sepihak oleh Pihak Pertama, maka denda dan biaya
biaya yang timbul dari akad ini dan syarat-syarat
lainnya tetap berlaku.-----

-Penyampaian laporan keuangan (neraca dan ----
laba/rugi) selambat-lambatnya setiap tanggal 10-
(sepuluh) bulan berikutnya setelah periode-----
laporan.-----

-Setiap saat bersedia untuk dilaksanakan-----
pemeriksaan terhadap administrasi pembukuan serta
kondisi perusahaan oleh Pihak Pertama atau Pihak
Ketiga yang ditunjuk oleh Pihak Pertama.-----

-Memperbaharui/memperpanjang ijin-ijin yang ----
sudah tidak berlaku dan disampaikan kepada Pihak
Pertama.-----

-Menyerahkan kepada Pihak Pertama asli surat----

tersebut dalam Pasal 5 ayat ini untuk disimpan oleh Pihak Pertama sampai dengan lunasnya pembiayaan.

-Pihak kedua wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setiap terjadi perubahan perubahan atas tindakannya berupa merger, akuisisi, penjualan aset perusahaan, melakukan perubahan anggaran dasar dan atau mengubah susunan pemegang saham, melaksanakan pembagian deviden, serta melakukan pinjaman dari kepada pihak lain.

-Pihak Kedua Wajib memberitahukan kepada Pihak Pertama tentang adanya permohonan pailit yang diajukan oleh pihak lain selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya surat permohonan dimaksud dari Pengadilan Niaga.

(3) Hal-hal yang tidak boleh dilakukan:

Tanpa terlebih dahulu memperoleh ijin tertulis dari Pihak Pertama, Pihak kedua tidak diperkenankan antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

-Mengikatkan diri sebagai penjamin terhadap pihak lain dan atau menjaminkan kekayaan pada pihak lain.

-Melakukan pembayaran dan atau melunasi utang pemegang saham sebelum pembiayaan kepada Pihak Pertama dilunasi terlebih dahulu.

-Dalam hal kepailitan, tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama, Pihak kedua dilarang



mengajukan pernyataan pailit atas Pinak kedua---
sendiri di Pengadilan Niaga.-----

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

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

-Pihak Pertama berhak baik dilakukan sendiri atau---
dilakukan oleh Pihak lain yang ditunjuk oleh para---
Pinak untuk setiap waktu meminta keterangan dan---
melakukan pemeriksaan yang diperlukan Pihak Pertama---
baik kepada Pihak Kedua dan/atau perusahaannya maupun
atas barang-barang yang dibiayai dari akad pembiayaan
ini dan barang jaminan lainnya.-----

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

-----PERNYATAAN-----

-Pihak Kedua dengan tegas menyatakan:-----

- (1) Apabila berdasarkan hasil penelitian dan-----
penilaian yang dilakukan oleh konsultan jasa---
penilai/pihak ketiga yang ditunjuk oleh Pihak---
Pertama menyebutkan bahwa kerugian Perusahaan---
akibat kesalahan yang disengaja dilakukan oleh---
Pihak Kedua, maka segala resiko yang menyebabkan
kerugian dimaksud menjadi tanggung jawab-----
sepenuhnya Pihak Kedua dan Pihak Pertama berhak---
untuk menghentikan secara sepihak dengan tetap---
menagih pemenuhan pembayaran dari Pihak Kedua.--
- (2) Apabila pembiayaan digunakan untuk keperluan---
lain, maka Pihak Pertama berhak seketika menagih
dan Pihak Kedua diwajibkan tanpa menunda-nunda---
lagi membayar seluruh pembiayaannya, denda,-----
biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban lainnya-----
dengan seketika dan sekaligus lunas.-----

(3) Bilamana pembayaran tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka Pihak Pertama berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan----- pembiayaan ini, baik secara dipawan langsung maupun di muka umum, untuk dan atas nama permintaan Pihak Pertama dan atas kehendak sendiri tanpa paksaan Pihak Kedua dengan ini menyatakan dengan----- sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan----- rumah/bangunan sebagaimana yang tersebut dalam----- pasal 6 akad ini.-----

(4) Apabila pernyataan pada ayat (3) tersebut diatas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya Pihak Kedua sendiri, Pihak Pertama dengan bantuan yang berwajib dapat melaksanakannya.----

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

-----BIAYA-BIAYA LAINNYA-----

-Bea materai, biaya percetakan, biaya notaris, biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya-biaya----- lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian----- pembiayaan ini, merupakan beban dan harus dibayar----- oleh Pihak Kedua.-----

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

-----DOMISILI-----

-Tentang akad ini dan segala akibatnya serta----- pelaksanaannya Para Pihak memilih tempat kedudukan----- hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Badan Arbitrase Syariah di Jakarta atau Kepaniteraan----- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan/atau----- Kepaniteraan Pengadilan Agama di Jakarta Selatan.----

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



-----KETENTUAN- KETENTUAN LAIN-----

(1) Kuasa-kuasa (wakalah) yang diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam akad ini----- diberikan berdasarkan ketentuan Syariah yang----- diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri baik oleh ketentuan----- dalam pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum----- Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak----- dipisahkan dari akad Peradilan ini, yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut akan ini tidak akan dibuat.-----

(2) Segala sesuatu yang belum diatur dalam akad ini----- tunduk pada hukum positif yang berlaku di----- Indonesia dan akan dituangkan dalam surat----- menyurat dan kertas-kertas lain yang merupakan----- bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.-----

(3) Akad ini berlaku sejak ditandatangani oleh ----- para pihak.-----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.---

-Maka, dari hal hal yang tersebut diatas, ----- dibuatlah :-----

----- A K T E - I N I -----

-Dibuat dan diresmikan di ██████, pada hari dan ----- tanggal seperti tersebut, pada awal akta ini ----- dihadapan Nona ██████ dan Tuan ██████----- keduanya pegawai Kantor Notaris dan bertempat ----- tinggal di ██████ sebagai saksi saksi.-----

-Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris-----

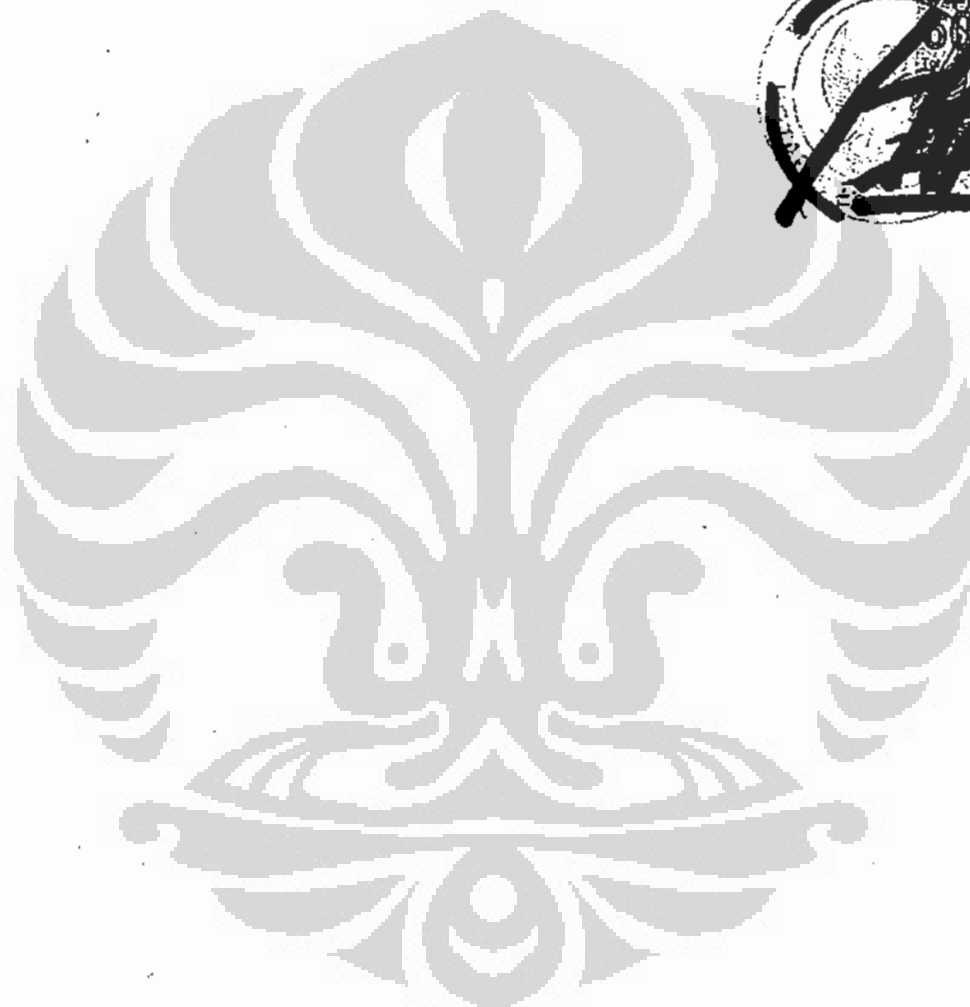
Tinjauan yuridis, Kristianto Soedjatmiko, PPs-UJ, 2009
Kepada Para Penghadap dan para saksi, maka akte ini

segera ditanda tangani oleh para Penghadap, para---
saksi dan saya, Notaris. -----

-Dilangsungkan dengan dua perubahan yaitu satu ----
coretan dengan penggantian dan satu tambahan.-----

----- Dikeluarkan sebagai salinan.-----

- Notaris -



1
AKAD PEMBIAYAAN AL MUJAHARABAH

Nomor: 67

BISMILAAHIRRAHMAANIRPAHIIM.

-Pada hari ini, hari Kamis tanggal duapuluh enam Agustus duaribu empat (26-08-2004).

-Berhadapan dengan saya, Nyonya

, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi di Lemahabang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang telah saya, Notaris kenal dan yang nama-namanya akan disebutkan pada akhir akta ini:

1.a. Sarjana Ekonomi, Karyawan, bertempat tinggal di Pejaten Indah II/E.2, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar minggu, Jakarta Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : untuk sementara berada di Bekasi.

b. Sarjana Ekonomi, Karyawan, bertempat tinggal di Komplek Bank Niaga nomor 27, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor untuk sementara berada di Bekasi.

Dalam hal ini bertindak :

- untuk dirinya sendiri.

- Selaku kuasa dari tuan dan tuan Pengurus Koperasi Karyawan Citra Niaga, bertempat tinggal di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa dibuat dibawah tangan pada tanggal enambelas Juli duaribu dua (16-07-2002).

Menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak selaku pengurus Koperasi Karyawan Citra Niaga berkedudukan di Jakarta, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili

berkedudukan di Jakarta yang anggaran dasarnya dimuat dalam Akta nomor tanggal enambelas Januari seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan (16-01-1987), dan terakhir dirubah dengan akta nomor tanggal enambelas Maret seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Koperasi, Pengusaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia tanggal enam belas seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan.

(selanjutnya disebut "MUDHARIB" atau "NASABAH").

2. Tuan , Pemimpin Cabang Perseroan Terbatas cabang Bekasi, menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, berdasarkan Surat Pemindahan dan Penempatan sebagai Kepala Cabang tanggal tujuhbelas September duaribu tiga (17-09-2003) selaku kuasa Direksi dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya, telah beberapa kali diubah yaitu

Rapat dibuat pada tanggal sembilanbelas Mei seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (19-05-1999) nomor 29, dibuat dihadapan Nyonya

Sarjana Hukum,

Notaris di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia tanggal satu Juli seribu

sembilanratus sembilanpuluh sembilan

(01-07-1999) nomor C

kemudian diubah dengan Akta Pernyataan

Keputusan Rapat pada tanggal delapan September seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan

(08-09-1999) nomor 23, dibuat dihadapan

, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta,

dan telah mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia tanggal enambelas

September seribu sembilanratus sembilanpuluh

sembilan (16-09-1999) nomor

(untuk selanjutnya perseroan terbatas tersebut berikut segenap pengganti haknya selanjutnya disebut "BANK").

-Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal hal sebagai berikut ;

- a. Bahwa, dalam rangka menjalankan dan memperluas kegiatan usahanya, NASABAH memerlukan sejumlah dana, dan untuk memenuhi hal tersebut NASABAH telah mengajukan permohonan Pembiayaan Mudharabah wal Murabahah kepada BANK untuk

menyediakan Pembiayaannya, yang dari pendapatan/keuntungan usaha itu kelak akan dibagi di antara NASABAH dan BANK berdasarkan prinsip bagi hasil (syirkah).

- b. Bahwa, terhadap permohonan NASABAH tersebut BANK telah menyatakan persetujuannya, baik terhadap kegiatan usaha yang akan dijalankan NASABAH maupun terhadap pembagian pendapatan/keuntungan berdasarkan prinsip bagi hasilnya (syirkah).

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan Mudharabah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1

DEFINISI

1. Mudharabah adalah Akad antara pihak pemilik modal (shahibul maal) dengan pengelola (mudharib) untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan.
2. Syariah adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al Qur'an dan ar-Ra'yu dan mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdhaah dan ibadah muamalah.
3. Pembiayaan adalah Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK untuk digunakan sebagai modal bagi NASABAH dalam menjalankan dan memperluas usahanya, sesuai dengan permohonan yang diajukan kepada BANK.

4. Bagi hasil atau Syirkah adalah Pembagian atas pendapatan/keuntungan antara NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dengan BANK.
5. Nisbah adalah bagian dari hasil pendapatan/keuntungan yang menjadi hak NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dengan BANK.
6. Dokumen Jaminan adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
7. Jangka Waktu Akad adalah masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam pasal 3 Akad ini
8. Hari Kerja Bank adalah Hari Kerja Bank Indonesia.
9. Pendapatan adalah seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan oleh NASABAH dengan menggunakan modal yang disediakan oleh BANK sesuai dengan Akad ini.
10. Keuntungan adalah Pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 pasal 1 Akad ini dikurangi biaya-biaya sebelum dipotong pajak.
11. Pembukuan Pembiayaan adalah pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan

Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.

12. Cedera Janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini.

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan Mudharabah wal Murabahah kepada NASABAH sampai sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara sekaligus atau bertahap sesuai dengan permintaan NASABAH yang semata-mata akan dipergunakan untuk Pembiayaan konsumtif kendaraan bermotor, rumah tinggal dan konsumtif lainnya kepada anggota koperasi sesuai dengan Rencana kerja yang disiapkan oleh NASABAH yang disetujui BANK dengan ketentuan Nisbah dengan equivalen rate 17% (tujuhbelas persen) untuk jangka waktu 24 (duapuluh empat) bulan, 36 (tigapuluh enam) bulan, 48 (empatpuluh delapan) bulan, dan 60 (enam puluh) bulan yang perinciannya sebagai berikut :

- Untuk jangka waktu 24 (duapuluh empat) bulan, nisbah untuk Bank sebesar 98,08 % (sembilanpuluh delapan koma delapan persen) dan nisbah untuk Nasabah sebesar 1,92 % (satu koma sembilanpuluh dua persen).

- Untuk jangka waktu 36 (tigapuluh enam) bulan, nisbah untuk Bank sebesar 97,26 % (sembilanpuluh tujuh koma duapuluh enam persen) dan nisbah untuk Nasabah sebesar 2,74 % (dua koma tujuhpuluh empat persen).

- Untuk jangka waktu 48 (empatpuluh delapan) bulan, nisbah untuk Bank sebesar 96,50 % (sembilanpuluh enam koma limapuluh persen) dan nisbah untuk Nasabah sebesar 3,50 % (tiga koma limapuluh persen).

- Untuk jangka waktu 60 (enampuluh) bulan, nisbah untuk Bank sebesar 95,81 % (sembilanpuluh lima koma delapanpuluh satu persen) dan nisbah untuk Nasabah sebesar 4,19 % (empat koma sembilanbelas persen).

seperti yang terlampir dalam Akad ini dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini.

Pasal 3

JANGKA WAKTU

Pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini berlangsung untuk jangka waktu sesuai jangka waktu pembiayaan:

- Untuk PPR/Renovasi dan mobil maksimal 60 (enampuluh) bulan.
- Untuk kendaraan roda dua (baru) maksimal 48 (empatpuluh delapan) bulan.
- Untuk kebutuhan konsumtif lainnya maksimal 36 (tigapuluh enam) bulan.

terhitung sejak tanggal Akad ini ditandatangani/atau sejak tanggal pencairan fasilitas yang diberikan, serta berakhir pada jadwal yang telah ditetapkan.

Pasal 4

PENARIKAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

1. SYARAT PENCAIRAN :

- a. Berdasarkan Checking Bank Indonesia atas nama Koperasi dan seluruh pengurus harus positif dan tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia.
- b. Menandatangani akad pembiayaan secara notariil oleh pengurus Koperasi Karyawan Citra Niaga sesuai Rapat Anggota Tahunan (RAT) terakhir dan yang di persyaratkan

dalam Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Koperasi

- c. Pencairan didasarkan atas permohonan Koperasi : Adapun lampiran laporan penggunaan dan bukti perjanjian Koperasi dengan end user/anggota koperasi diserahkan paling lambat 1 (satu) bulan.
- d. Pencairan dilakukan setelah seluruh syarat dipenuhi Nasabah.
- e. Syarat untuk anggota yang dibiayai :
 - Anggota yang memperoleh pembiayaan adalah pegawai tetap dengan masa kerja lebih dari 2 (dua) tahun dan jangka waktu pembiayaan tidak melebihi usia pensiun dengan menyertakan copy SK terakhir dan daftar gaji.
 - DSR (kewajiban/pendapatan) maksimal 40% (empatpuluh persen) (untuk seluruh pembiayaan/kewajiban).
 - Pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor hindari pembelian untuk motor merek/buatan China.
 - Setiap anggota yang akan mendapatkan pinjaman wajib melampirkan data-data lengkap seperti : Nama, NIP, Status Pegawai, Golongan, Gaji Pokok/THP, Tujuan Pembiayaan, Nominasi Pembiayaan.

- Menyerahkan Surat Pernyataan dari masing-masing end user/anggota Koperasi

bahwa apabila terjadi pindah pekerjaan, seluruh sisa pinjaman dilunasi kecuali dapat dibuktikan sumber pembayaran kembali atas kewajiban yang tersisa yang telah dinilai kelayakannya oleh Bank

- Atas obyek pembiayaan yang bersifat insurable harus diasuransikan pada perusahaan asuransi rekanan Bank

dengan Banker`s Clause untuk kepentingan Bank i. Dalam hal Nasabah telah mengasuransikan jaminan, Nasabah telah menyerahkan polis asuransi dengan banker`s clause untuk kepentingan Bank

- Anggota yang disetujui untuk memperoleh pembiayaan di cover asuransi jiwa dengan banker`s clause untuk kepentingan Bank

- Tidak dalam masa pengawasan kepala unit kerjanya (mendapat surat teguran/SP).

f. Setelah membayar biaya administrasi pembiayaan dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari transaksi ini.

2. SYARAT-SYARAT LAIN :

a. Menyalurkan aktivitas keuangan di Bank

(sehubungan dengan fasilitas pembiayaan yang diterima) dan bersedia dimonitoring perkembangannya setiap 3 (tiga) bulan oleh Bank

- b. Mengizinkan PT.BANK atau pihak yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan usaha dan dan aktivitas keuangan Nasabah.
- c. Bank berhak menolak/mengurangi permohonan jika menurut Bank dianggap tidak layak, meskipun sudah direkomendasi oleh Kepala Unit Kerja dan Koperasi.
- d. Apabila terjadi perubahan pengurus wajib dilaporkan kepada Bank maksimal 10 (sepuluh) hari setelah terbentuk.
- e. Apabila terjadi sesuatu terhadap kelancaran salah satu anggota penerima pembiayaan maka Koperasi wajib membayar kewajiban tersebut.
- f. Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan akan ditetapkan kemudian oleh PT.Bank

3. JANGKA WAKTU PENARIKAN :

- Jangka waktu penarikan maksimal 6 (enam) bulan setelah ditandatanganinya akad ini.

4. CARA PENCAIRAN :

- Cara pencairan diberikan sesuai dengan kebutuhan anggota Koperasi a.
 - Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja Bank dari saat pencairan harus dilaksanakan.
 - Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
 - Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
 - Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.
- Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Pasal 5

KESEPAKATAN BAGI HASIL

- NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Tinjauan yuridis ..., Kristianto Soedjatmiko, PPs-UI, 2009

- Nisbah dari masing-masing pihak adalah sesuai Proyeksi keuangan yang ditanda tangani NASABAH yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, terlampir yang merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan dari Akad Pembiayaan ini.
- NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling mengikat diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Bagi Hasil (Syirkah) dan pembayaran pokok akan dilakukan pada tiap-tiap bulan sesuai dengan angsuran dari anggota Koperasi seperti yang ternyata dalam Surat Pernyataan yang ditanda tangani NASABAH yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan dari Akad Pembiayaan.
 - BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran dan/atau kelalaian NASABAH sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11, dan/atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH atas syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 12 Akad ini.
 - 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.

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan berdasarkan Akad ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari ke 7 (tujuh) bulan berikutnya.
- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh NASABAH, selambat-lambatnya pada hari ke 5 (lima) sesudah BANK menerima perhitungan usaha tersebut yang disertai data dan bukti-bukti lengkap dari NASABAH.
- Apabila sampai hari ke 5 (lima), BANK tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada NASABAH, maka BANK dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh NASABAH.
- NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa BANK hanya akan menanggung segala kerugian, maksimum sebesar pembiayaan yang diberikan kepada NASABAH tersebut pada pasal 2.

Pasal 6

PEMBAYARAN KEMBALI

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah Pembiayaan pokok dan bagian pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sampai lunas sesuai dengan

Nisbah sebagaimana ditetapkan pada pasal 5 Akad ini, menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan pada lampiran yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini.

-Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas Pembiayaan yang diberikan oleh BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.

- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.

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

Pasal 7

BIAAYA POTONGAN DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan RANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan NASABAH sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 8

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak

terpisahkan dari Akad ini. Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :

1. Surat pernyataan avalist dari Koperasi
2. Surat Pernyataan, Kuasa Pemotongan Gaji dan Hak lainnya yang berisikan :
 - Kuasa Potong Gaji dari anggota yang mengambil pembiayaan untuk menyetorkan langsung ke rekening Koperasi di Bank :
 - Pernyataan dari anggota koperasi untuk menyerahkan secara sukarela atas jaminan yang diberikan kepada koperasi untuk, apabila terjadi wan prestasi maka secara otomatis hak keutamaan (prefence) beralih ke Bank Syariah Mandiri.
 - Pernyataan dari anggota koperasi untuk menyerahkan Tunjangan Hari Tua dan Pesangon untuk pelunasan kewajiban apabila terjadi Pemutusan Hubungan Kerja.
3. Surat Pernyataan dari pengurus Koperasi yang diwakili oleh Ketua dan Bendahara Koperasi yang menjamin kelancaran pembayaran angsuran hingga lunas.
4. Surat Pernyataan dari anggota koperasi untuk menyerahkan secara sukarela atas jaminan yang diberikan kepada Koperasi, apabila terjadi wan

prestasi maka secara otomatis hak keutamaan (preference) beralih ke Bank

5. Sertifikat penjamin dari Lembaga Penjamin lainnya atau asuransi jiwa (Nasabah/end user/ anggota koperasi wajib menjadi peserta asuransi jiwa yang mengcover pembayaran kembali apabila Nasabah meninggal dunia).

Pasal 9

KEWAJIBAN NASABAH

Sehubungan dengan penyediaan oleh BANK berdasarkan Akad ini NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk :

1. Mengembalikan seluruh jumlah pokok Pembiayaan berikut bagian dari pendapatan/keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagai mana ditetapkan pada Lampiran yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Memberitahukan secara tertulis kepada BANK dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.
3. Melakukan pembayaran atas semua tagihan dari Pihak Ketiga dan dengan setiap penerimaan tagihan dari Pihak Ketiga disalurkan melalui rekening NASABAH di BANK.
4. Membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan Akad ini.

5. Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan Pembiayaan secara jujur dan benar dengan iktikad baik dalam pembukuan tersendiri.
6. Menyerahkan kepada BANK perhitungannya secara bulanan yang difasilitasi pembiayaannya berdasarkan Akad ini, selambat-lambatnya tanggal duapuluh lima (25) bulan berikutnya.
7. Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.
8. Menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan, atau tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip Syari'ah.

Pasal 10

PERNYATAAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya, menjamin dan karenanya mengikatkan diri kepada BANK, bahwa :

- NASABAH adalah Perorangan/Badan Usaha yang tunduk pada Hukum Negara Republik Indonesia;
- Pada saat ditandatanganinya Akad ini, NASABAH tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau diluar lembaga peradilan atau arbitrase, berutang kepada pihak lain, diselidiki atau dituntut oleh pihak yang berwajib baik pada saat ini ataupun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi asset,

keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH;

- NASABAH memiliki semua perijinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya;
- Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberikan kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwenang serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun;
- NASABAH mengizinkan BANK pada saat ini dan untuk masa-masa selama berlangsungnya Akad, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lainnya yang berkaitan dengan usaha NASABAH, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan Akad ini, baik langsung maupun tidak langsung.

Pasal 11

CEDERA JANJI

-Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 3 Akad ini. BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapapun juga yang memperoleh hal darinya, atas sebagian atau seluruh 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 dibawah ini:

- a. NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas

kewajibannya kepada BANK sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam pasal 5 dan/atau pasal 3 Akad ini;

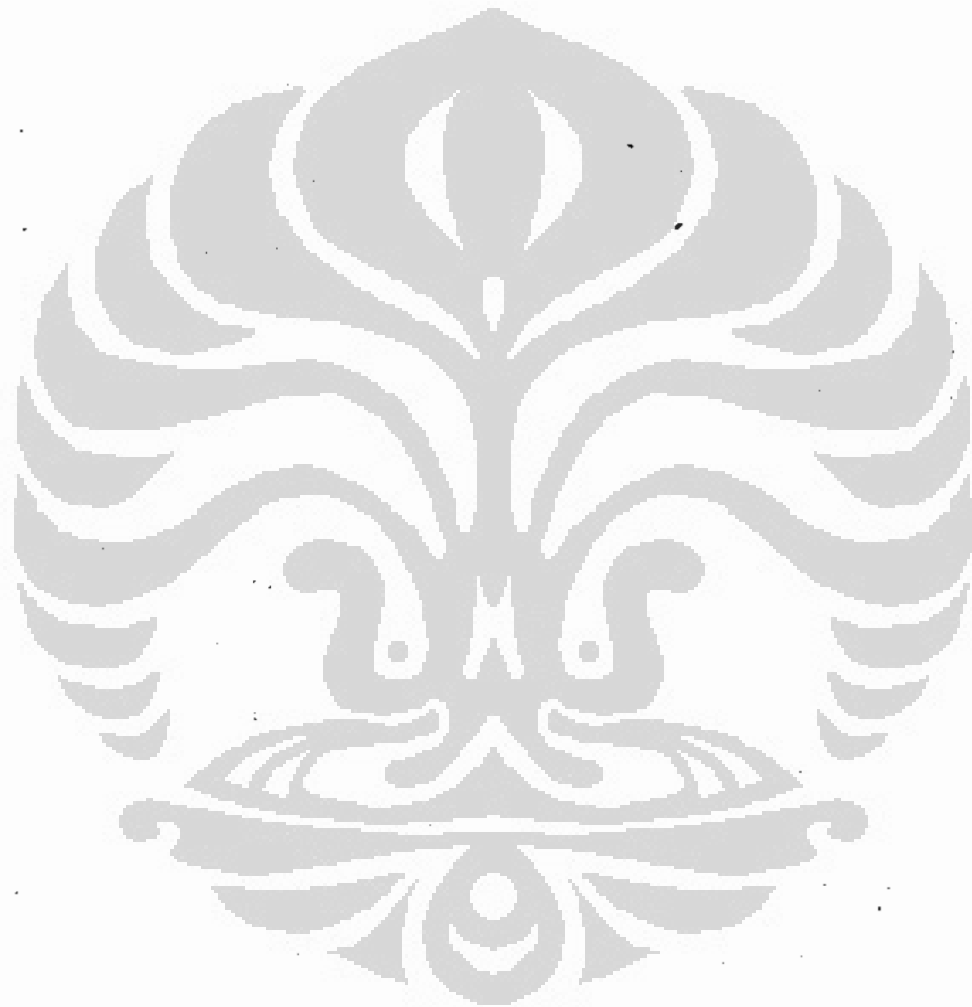
- b. Dokumen, surat-surat kepemilikan atau hak lainnya atau barang-barang yang dijadikan, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada pasal 10 Akad ini ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau NASABAH melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam pasal 9 dan/atau pasal 12 Akad ini;
- c. Sebahagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH disita oleh pengadilan atau pihak yang berwajib;
- d. NASABAH berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh dibawah pengampuan, dalam keadaan insolvensi, dinyatakan pailit, atau dilikuidasi;

Pasal 12

PELANGGARAN

NASABAH dianggap telah melanggar syarat-syarat Akad ini bila terbukti NASABAH melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut :

- a. Menggunakan pembiayaan yang diberikan BANK diluar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK;
- b. Melakukan pengalihan usahanya dengan cara



apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain.

- c. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan oleh BANK;
- d. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh pengadilan;
- e. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain;
- f. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 13 Akad ini.

Pasal 13

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Atas kesepakatan kedua pihak, BANK atau Kuasanya dapat untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang mendapat fasilitas pembiayaan dari BANK berdasarkan Akad ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada membuat photo copynya.

Pasal 14

ASURANSI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasarkan Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan atas Pembiayaan berdasarkan Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK,

dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (bankers claus).

Pasal 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

-Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Perjanjian ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.

-Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di Badan tersebut.

-Putusan BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) bersifat final dan mengikat.

Pasal 16

LAIN LAIN

Akad Pembiayaan al Murabahah ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (Induk) tanggal duapuluh sembilan Juli duaribu empat (29-07-2004) nomor 6/085/SP3/005

Pasal 17

PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima kealamat dibawah ini :

NASABAH : KOPERASI

ALAMAT : Fatmawati Mas Blok I kav.116-117
Jalan RS.Fatmawati, Cilandak Barat,
Cilandak, Jakarta Selatan.

TELP :

BANK : PT.BANK

ALAMAT : jalan A.Yani Blok A 5/6-7,
Bekasi.

Pasal 18PENUTUP

-Apabila ada hal hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama sama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.

-Tiap Addendum dari akad ini merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.

-Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris.

DEMIKIANLAH AKTA INI

-Dibuat dan dilangsungkan di Bekasi pada hari dan tanggal tersebut diatas dengan dihadiri oleh:

Nona dan Nona

karyawan kantor notaris dan bertempat tinggal di Bekasi, Kedua-duanya sebagai saksi saksi.

-Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi saksi, maka ditandatangani akta ini oleh para penghadap, saksi saksi dan saya, notaris.



BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

AKAD PEMBIAYAAN HAWALAH
(PEMBIAYAAN PENGALIHAN UTANG)

Nomor : 6.-

-Pada hari ini, Senin, tanggal 04-06-2007 (empat Juni ----
duaribu tujuh); -----

-Pukul 11.10 (sebelas lewat sepuluh menit) Waktu Indonesia -
Barat; -----

-Berhadapan dengan saya, [REDACTED] Sarjana Hukum, ---
Magister Kenotariatan, No. [REDACTED] dengan dihadiri --
oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan identitas ---

[REDACTED] disebutkan pada bagian akhir akta ini : --

I.--Juan [REDACTED] lahir di Bandung pada tanggal -----
27-11-1979 (duapuluh tujuh November seribu sembilanratus
tujuhpuluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Direktur -
Utama dari perseroan terbatas yang akan disebut, -----
bertempat tinggal di Propinsi Jawa Barat, Jalan Pungkur--
Nomor 26A, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001, -----
Kelurahan Pungkur, Kecamatan Regol, Kota Bandung, -----

[REDACTED] pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 1050122711790002; --

-Untuk sementara berada di Jakarta; -----

-Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas--
dan oleh karenanya sah mewakili Direksi Perseroan, -----
sehingga berhak bertindak untuk dan atas nama perseroan --
terbatas [REDACTED] berkedudukan di Bandung -
yang pendirian dan anggaran dasarnya sebagaimana ternyata--
dalam Akta tertanggal 14-10-2003 (empatbelas Oktober ----
duaribu tiga), Nomor : 27 yang dibuat dihadapan LEONTINE --
ANGGASURYA, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung dan telah --
mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi --

Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam
Surat Keputusannya tertanggal 21-04-1977 (dua puluh satu April
duaribu empat), Nomor 0917/HT/01-01/1977

-Akta dan surat keputusan mana yang salinan resminya
telah diperlihatkan kepada saya, Notaris;

-Menurut keterangan penghadap, sudah tidak ada lagi
akta-akta, dan/atau surat keputusan-surat keputusan
lainnya selain tersebut diatas;

Untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini, telah
diperoleh persetujuan dari :

a.-Komisaris Perseroan, yaitu :

1.-Tuan ~~.....~~, lahir di Bandung pada

~~.....~~ 1951 (duapuluh sembilan Oktober seribu
sembilanratus limapuluh satu), Warga Negara

Indonesia, Komisaris Utama Perseroan, bertempat

tinggal di Propinsi Jawa Barat, Jalan Pungkur Nomor

26A, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001, Kelurahan

Pungkur, Kecamatan Regol, Kota Bandung, pemegang

Kartu Tanda Penduduk nomor : 1050122910510001;

2.-Nyonya ~~.....~~, lahir di Bandung pada

tanggal 24-08-1952 (duapuluh empat Agustus seribu
sembilanratus limapuluh dua), Warga Negara

Indonesia, Komisaris Perseroan, bertempat tinggal di

Propinsi Jawa Barat, Jalan Pungkur Nomor 26A, Rukun

~~.....~~, Rukun Warga 001, Kelurahan Pungkur,

Kecamatan Regol, Kota Bandung, pemegang Kartu Tanda

Penduduk nomor : 1050126408520001;

3.-Nona EMMY NAMARA, lahir di Bandung pada tanggal

24-05-1978 (duapuluh empat Mei seribu sembilanratus-

Komisaris Perseroan, bertempat tinggal di Propinsi -
Jawa Barat, Jalan Pungkur Nomor 26A, Rukun Tetangga -
008, Rukun Warga 001, Kelurahan Pungkur, Kecamatan -
Regol, Kota Bandung, pemegang Kartu Tanda Penduduk -
nomor : 1050126405780002; -----

-Untuk sementara kesemuanya berada di Jakarta yang turut
hadir dalam jabatannya masing-masing tersebut diatas dan
menandatangani Akad ini dihadapan saya, Notaris dengan -
dihadiri saksi-saksi yang sama, sebagai tanda -----
persetujuannya; -----

b.-Para Pemegang Saham Perseroan sebagaimana ternyata dari
Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Para -----
Pemegang Saham perseroan terbatas [REDACTED] -----
P. [REDACTED] Berkedudukan di Bandung tertanggal 07-06-2007 -
(tujuh Juni duaribu tujuh) yang dibuat dibawah tangan --
dan bermaterai cukup yang aslinya dilekatkan pada minuta
akta saya, Notaris tertanggal hari Akad ini, Nomor : 2 -
dan fotocopy sesuai aslinya dilekatkan pada minuta Akad-
ini; -----

-Untuk selanjutnya perseroan terbatas P. [REDACTED]
[REDACTED] tersebut akan disebut "NASABAH". -----

II.-Tuan [REDACTED] lahir di Jakarta, pada tanggal -
01-12-1965 (satu Desember seribu sembilanratus enampuluh-
lima), Warga Negara Indonesia, Ke [REDACTED]
([REDACTED] perseroan terbatas PT. BANK SYARIAH HANDIRI yang-
akan disebut, bertempat tinggal di Daerah Khusus Ibukota-
Jakarta, Jalan Talaud Nomor 3, Rukun Tetangga 001, Rukun-
Warga 04, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Kotanadya -
Jakarta Pusat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : ---
09.5001.011265.0023; -----

-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak -----
berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan dan --
bermeterai cukup, tertanggal 04-06-2007 (empat Juni -----
duaribu tujuh) yang aslinya dilekatkan pada minuta akta --
saya, Notaris tertanggal hari Akad ini, Nomor : 2 dari ---
fotocopy sesuai aslinya dilekatkan pada minuta Akad -----
ini selaku kuasa dari Iwan YUSLAN FAUZI dalam -----
kedudukannya sebagai Direktur Utama perseroan terbatas --
PT. BANK SYARIAH MANDIRI, yang akan disebut, oleh -----
karenanya sah bertindak untuk dan atas nama perseroan ---
terbatas PT. BANK SYARIAH MANDIRI, berkedudukan di -----
Jakarta yang pendirian dan anggaran dasar berikut -----
perubahan-perubahannya telah diumumkan dan/atau -----
sebagaimana termuat dalam : -----
--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13-07-1976 ---
(tigabelas Juli seribu sembilanratus tujuh puluh enam),-
Nomor : 56, Tambahan Nomor : 534; -----
--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 26-02-1982 ---
(duapuluh enam Februari seribu sembilanratus -----
delapanpuluh dua), Nomor : 17, Tambahan Nomor : 244; --
--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11-11-1986 ---
(sebelas November seribu sembilanratus delapanpuluh ---
enam), Nomor : 90, Tambahan Nomor : 1364; -----
--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11-01-1994 ---
(sebelas Januari 1994, sembilanratus sembilanpuluh ---
empat), Nomor : 3, Tambahan Nomor : 181; -----
--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 27-02-1998 ---
(duapuluh tujuh Februari seribu sembilanratus -----
sembilanpuluh delapan), Nomor : 17, Tambahan Nomor : --
1293; -----

--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 31-10-2000 ---
(tigapuluh satu Oktober duaribu), Nomor : 87, Tambahan-
Nomor : 6586; -----

--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 31-10-2000 ---
(tigapuluh satu Oktober duaribu), Nomor : 87, Tambahan-
Nomor : 6587; -----

--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 31-10-2000 ---
(tigapuluh satu Oktober duaribu), Nomor : 87, Tambahan-
Nomor : 6588; -----

--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 31-10-2000 ---
(tigapuluh satu Oktober duaribu), Nomor : 87, Tambahan-
Nomor : 6589; -----

--Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa -----
perseroan terbatas PT. BANK SYARIAH MANDIRI, tertanggal
17-05-2006 (tujuhbelas Mei duaribu enam), Nomor : 56 --
yang dibuat oleh IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris --
di Jakarta; -----

--Berita Negara Republik Indonesia tanggal 15-09-2006 ---
(limabelas September duaribu enam), Nomor : 74, -----
Tambahan Nomor : 960; -----

--Sedangkan susunan Direksi perseroan yang terakhir -----
sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan ----
Pemegang Saham perseroan terbatas PT. BANK SYARIAH -----
MANDIRI, tertanggal 21-12-2005 (duapuluh satu Desember --
duaribu lima), Nomor : 11 yang dibuat dihadapan -----
RADARUSYAMSI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta; -----

--Berita negara-berita negara serta salinan resmi akta ---
mana telah diperlihatkan kepada saya, Notaris; -----

--Menurut keterangan penghadap sudah tidak ada lagi berita
negara-berita negara, akta-akta atau surat keputusan ----

selain yang tersebut diatas. -----

-Untuk selanjutnya perseroan terbatas PT BANK SYARIAH -----
MANDIRI, tersebut akan disebut "BANK". -----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris dari -----
identitasnya masing-masing. -----

-Para penghadap masing-masing bertindak dalam kedudukannya -----
tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu : -----

A.-Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan pembiayaan ----
kepada BANK sebagaimana ternyata dari surat yang -----
dikeluarkan NASABAH tertanggal 26-03-2007 (duapuluh enam-
Maret duaribu tujuh), Nomor : 9/1/2007 dan selanjutnya --
BANK telah menyetujui memberikan fasilitas Pembiayaan ---
Line Facility kepada NASABAH dalam jenis pembiayaan ----
Hawalah, Qardh, wal Murabahah sebagaimana ternyata dalam-
Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan tertanggal -----
31-05-2007 (tigapuluh satu Mei duaribu tujuh), Nomor : --
9/021-3//DPB1 yang aslinya diperlihatkan kepada saya, ---
Notaris dan fotocopy sesuai aslinya dilekatkan pada -----
minuta Akad ini; -----

-Bahwa selanjutnya antara BANK dan NASABAH telah -----
menandatangani Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan -
(Line Facility), tertanggal hari Akad ini, Nomor : 2 yang
dibuat dihadapan saya, Notaris.(selanjutnya Akad Komitmen
Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) tersebut -----
berikut dengan segala perubahan, penambahan dan/atau ----
penggantiannya yang mungkin ada cukup disebut "Line -----
Facility"). -----

B.-Bahwa sebagai satu kesatuan dengan Line Facility tersebut
didas, maka NASABAH mengajukan permohonan pencairan ----
pembiayaan kepada BANK sebagaimana ternyata dalam surat -

yang diterbitkan NASABAH tertanggal 04-06-2007 (delapan --
Juni duaribu tujuh) Nomor : 08/VI/SK/2007 dan terkait ---
dengan hal tersebut maka BANK telah setuju memberikan ---
fasilitas Pembiayaan Hawalah, Qardh wal Murabahah -----
kepada NASABAH sebagaimana ternyata dalam Surat -----
Persetujuan Pencairan Pembiayaan tertanggal 04-06-2007 --
(empat Juni duaribu tujuh) Nomor : 9/030-3/SP/DPB1 -----
yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup yang ---
aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris dan -----
fotocopy sesuai aslinya dilekatkan pada minuta Akad ini; -
-Bahwa selanjutnya terkait persetujuan pencairan -----
pembiayaan tersebut, BANK dan NASABAH telah -----
menandatangani Akad Qardh, tertanggal hari Akad ini, ----
Nomor : 5 yang dibuat dihadapan saya, Notaris -----
(selanjutnya cukup disebut "Qardh"). -----
-Selanjutnya terkait dengan Line Facility dan pemberian ----
fasilitas pembiayaan Hawalah, Qardh wal Murabahah -----
sebagaimana dimaksud, maka sebagai satu kesatuan dengan ---
Qardh, BANK dan NASABAH telah sepakat untuk menandatangani -
Akad Pembiayaan Hawalah (Pembiayaan Pengalihan Utang) -----
sebagaimana yang hendak dinyatakan dalam Akad ini dengan ---
syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut : --
----- Pasal 1 -----

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

-Hawalah : Akad pemindahan utang NASABAH kepada BANK
atas pemindahan utang tersebut, BANK ----
memperoleh imbalan /atau Fee /atau Ujrah-
yang besarnya ditentukan sesuai -----
kesepakatan antara BANK dan NASABAH. ----
-Fee /atau Ujrah : Sejumlah uang sebagai imbalan jasa BANK.-

- Syariah : Hukum Islam yang bersumber dari al Qu'ran dan al Hadist (sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdah dan ibadah muamalah.
- Utang : Kewajiban NASABAH kepada perseroan terbatas PT. Bank Nusantara Parahyangan, Terbuka, berkedudukan di Bandung.
- Pembiayaan : Pagu atau plafond dana yang disediakan BANK.
- Surat Pengakuan : Surat NASABAH mengenai pengakuan NASABAH mempunyai utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Pengakuan utang tidak terbatas pada wesel, promes dan/atau instrumen lainnya.
- Hari kerja BANK : Hari kerja Bank Indonesia.

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAAN

1. NASABAH mengikatkan diri untuk mengalihkan Utangnya kepada BANK berupa utang kepada perseroan terbatas PT. Bank Nusantara Parahyangan, Terbuka, berkedudukan di Bandung.
2. BANK dengan hal ini telah setuju untuk mengambil alih Utang tersebut dengan cara melunasinya dengan limit atau plafond Pembiayaan sebesar Rp. 35.860.000.000,- (tigapuluh lima milyar delapanratus enampuluh juta

rupiah). Atas pengalihan tersebut BANK akan menggantikan kedudukan NASABAH sebagai tertagih dengan segala hal-hal yang melekat pada Utang tersebut. -----

3. Oleh karena itu, NASABAH dengan ini mengaku telah -----
berutang kepada BANK sejumlah uang dengan ketentuan -----
sebagai berikut : -----

--Limit Pembiayaan sebesar Rp. 35.860.000.000,- -----

(tigapuluh lima milyar delapanratus enampuluh juta -----
rupiah) sesuai dengan nilai outstanding NASABAH di -----
perseroan terbatas PT. Bank Nusantara Parahyangan, -----
Terbuka, tersebut yang juga sesuai dengan nilai -----
bangunan Mall Indonesia International Trade Center. -----

--Fee /atau Ujrah dan/atau Margin kepada BANK terkait -----
dengan Akad ini dan/atau Qardh dan/atau akad Pembiayaan -----
Al Murabahah yang telah dan/atau akan dibuat antara -----
NASABAH dan BANK yang menjadi satu kesatuan dengan Akad -----
ini adalah sebesar Rp. 22.077.474.095,24 (duapuluh dua-----
milyar tujuh puluh tujuh juta empatratus tujuh puluh -----
empat ribu sembilan puluh lima koma dua empat rupiah). --

--Sehingga total Pembiayaan yang diangsur oleh NASABAH -----
kepada BANK adalah sebesar Rp. 57.937.474.095,24 -----
(limapuluh tujuh milyar sembilanratus tigapuluh tujuh --
juta empatratus tujuh puluh empat ribu sembilan puluh lima
koma dua empat rupiah). -----

----- Pasal 3 -----

----- JANGKA WAKTU -----

-Fasilitas Hawalah ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) -
tahun terhitung sejak pencairan Pembiayaan pertama kali -----
termasuk grace period untuk angsuran pokok pembiayaan selama
1 (satu) tahun dengan ketentuan bahwa setiap penerimaan -----

NASABAH dari hasil penjualan atau sewa atas Hall Indonesia - International Trade Center (IITC) di Jalan K.H Wahid Hasyim (Kopo), Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung harus disalurkan melalui rekening NASABAH di BANK yang harus digunakan untuk membayar seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK, sehingga jangka waktu pembiayaan dapat lebih cepat dari 5 (lima) tahun atau dapat dilakukan percepatan pelunasan.

Pasal 4

SYARAT-SYARAT PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan secara sekaligus atau bertahap sesuai besarnya Utang atau outstanding NASABAH di perseroan terbatas PT. Bank Nusantara Parahyangan, Terbuka tersebut yang jumlahnya berdasarkan surat keterangan atau dokumen resmi lainnya dari perseroan terbatas PT. Bank Nusantara Parahyangan, Terbuka, tersebut yang dapat diterima dan telah diverifikasi oleh BANK dengan jumlah maksimum pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini dan apabila ada kekurangan, maka hal tersebut harus dipenuhi dan/atau dibayar oleh NASABAH sendiri, kesemuanya setelah NASABAH memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a) NASABAH telah menyerahkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani oleh pengurus NASABAH dan bermeterai cukup;
- b) NASABAH telah membuka rekening di BANK;
- c) NASABAH telah menyetor dana pada rekening NASABAH di

- BANK untuk pencadangan pembayaran segala biaya yang --
timbul dari persetujuan pembiayaan, termasuk namun ---
tidak terbatas pada biaya administrasi, biaya jasa ---
notaris, biaya materai, dan premi asuransi terkait ---
fasilitas pembiayaan yang diterima NASABAH dari BANK; -
- d) NASABAH atau pihak ketiga pemilik jaminan telah -----
menyerahkan kepada BANK berupa seluruh Dokumen -----
Jaminan untuk selanjutnya dilakukan pengecekan pada --
instansi berwenang dan hasilnya harus positif agar ---
dapat dijadikan jaminan atas pembiayaan; -----
- e) NASABAH telah menyerahkan surat kuasa kepada BANK ----
untuk melakukan pendebitan dana di rekening NASABAH --
di BANK untuk pembayaran angsuran pembiayaan tiap ----
bulannya, biaya keterlambatan, biaya administrasi, ---
biaya jasa notaris, premi asuransi, dan biaya lainnya-
yang timbul dan menjadi kewajiban NASABAH dalam -----
kaitannya dengan fasilitas pembiayaan dari BANK kepada
NASABAH; -----
- f) NASABAH telah menyediakan dana sinking fund sebesar 1-
(satu) kali angsuran yang harus sudah ada pada -----
rekening NASABAH di BANK sebagai saldo minimum; -----
- g) NASABAH telah menyerahkan kepada BANK berupa rekening-
koran yang menjelaskan tentang mutasi (penerimaan ---
utang dan pembayarannya) pinjaman NASABAH kepada pihak
ketiga, kesemuanya agar dapat dilakukan verifikasi ---
oleh BANK atas utang yang akan dilunasi (take over) --
dengan dana pembiayaan dari BANK; -----
- h) NASABAH telah menyerahkan kepada BANK berupa semua ---
legalitas NASABAH sebagai badan hukum dan legalitas --
usaha serta copy atas bukti identitas pengurus NASABAH

serta melakukan perpanjangannya apabila sudah jatuh --
tempo; -----

i) NASABAH telah melunasi seluruh biaya yang timbul dan -
menjadi kewajiban NASABAH sehubungan dengan pembiayaan
ini; -----

j) NASABAH telah menyerahkan kepada BANK berupa Surat ---
Permohonan Realisasi Pembiayaan (SPRP) disertai dengan
surat pengakuan utang (promes) dan/atau Tanda Terima -
Uang Nasabah (TTUN), kesemuanya diatas materai -----
Rp.6.000,- (enamribu rupiah); -----

k) NASABAH telah menandatangani akad pembiayaan -----
yang menjadi satu kesatuan dengan Akad ini dan akta --
pengikatan jaminan secara sempurna; -----

l) Untuk permohonan pencairan pembiayaan yang kedua dan -
selanjutnya, maka NASABAH harus telah menyerahkan ---
kepada BANK berupa bukti penggunaan dana pembiayaan -
yang telah ditarik sebelumnya; -----

n) NASABAH telah menyerahkan kepada BANK berupa -----
Feasibility Study dari konsultan independen yang -----
menjadi rekanan BANK dan apabila ternyata hasilnya ---
negatif maka pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini -
dapat dibatalkan; -----

--Selain syarat-syarat tersebut diatas, maka selama masa ---
pembiayaan, NASABAH juga harus memenuhi seluruh -----

ketentuan-ketentuan lainnya, yaitu : -----

Tinjauan yuridis ..., Kristianto Soedjatmiko, PPs-UI, 2009
a) Mempergunakan pembiayaan yang diberikan sesuai dengan

ketentuan yang telah ditetapkan

- ✓ Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay, -----
Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, yang terdaftar atas
nama Tuan CENG CENG NAMARA L dan Nyonya MILAN SARI ---
NAMARA M tersebut; -----
- d) Setiap penerimaan NASABAH dari hasil penjualan atau ---
penyewaan Mall Indonesia International Trade Center --
(IITC) tersebut harus disalurkan melalui rekening ----
NASABAH di BANK dan harus digunakan untuk -----
pembayaran seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK; ----
- e) Mengumumkan pendirian dan anggaran dasarnya dalam ----
Berita Negara Republik Indonesia; -----
- f) Melakukan konversi atas utang NASABAH kepada para ----
pemegang sahamnya menjadi tambahan modal disetor oleh-
para pemegang saham tersebut ke dalam perseroan; ----
- g) Memperkenankan BANK untuk sewaktu-waktu menugaskan ---
konsultan dan atau akuntan publik dan atau pihak-pihak
lain untuk melakukan hal-hal yang dianggap perlu oleh-
BANK antara lain melakukan pengawasan dan membuat ----
laporan penggunaan pembiayaan. Apabila dianggap perlu-
disebabkan atas suatu pertimbangan resiko yang -----
dipikul, BANK juga berhak untuk : -----
- menjual barang jaminan dan menerima hasilnya guna -
pelunasan seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK; --
- mengoperasikan dan mengambil alih pengelolaan ----
NASABAH baik oleh BANK sendiri ataupun pihak lain -
yang ditunjuk oleh BANK; -----
- h) Pembayaran angsuran kepada BANK adalah prioritas ----
pertama NASABAH sebelum pembayaran kewajiban kepada --
pihak lain; -----
- i) Mempertahankan status atau legalitas NASABAH sebagai -

suatu perseroan terbatas serta perizinan usaha, termasuk untuk memperbaharuiya jika akan berakhir masa berlakunya;

- j) Merawat dan memelihara jaminan dengan sebaik-baiknya;
- k) Selalu terbuka dan kooperatif dengan BANK, memberikan izin dan kemudahan bagi petugas BANK atau pihak yang ditunjuk untuk melakukan peninjauan jaminan ataupun melakukan pemeriksaan terhadap segala hal yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan;

Pasal 5

UTANG YANG DIALIHKAN

NASABAH menjamin dan dengan ini mengikatkan diri bahwa Utang yang dialihkan adalah Utang yang timbul dan memenuhi persyaratan dari suatu transaksi yang sah, tidak bertentangan dengan peraluran perundangan serta tidak tersangkut dalam suatu perkara.

Pasal 6

ENDORSEMENT ATAS UTANG

NASABAH mengikatkan diri untuk melaksanakan endorsement (pengesahan) atas asli setiap dokumen-dokumen yang berkenaan dengan pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam Akad ini.

Pasal 7

CARA PEMBAYARAN

1. NASABAH dengan ini berjanji untuk membayar angsuran atas Pokok Pembiayaan dan Fee /atau Ujrah dan/atau Margin terkait dengan Akad ini dan/atau Qardh dan/atau akad Pembiayaan Al Murabahah yang telah dan/atau akan dibuat antara NASABAH dan BANK yang menjadi satu kesatuan dengan Akad ini pada saat jatuh tempo per bulannya

dengan ketentuan sebagai berikut : -----

a.-Angsuran bulan ke-1 (pertama) sampai dengan bulan --
ke-12 (keduabelas) adalah sebesar Rp.463.191.667,67 --
(empat ratus enam puluh tiga juta seratus sembilan puluh --
satu ribu enam ratus enam puluh tujuh koma enam tujuh --
rupiah); -----

b.-Angsuran bulan ke-12 (keduabelas) sampai dengan bulan
ke-60 (keenampuluh) adalah sebesar Rp.1.091.232.794,65
(satu milyar sembilan puluh satu juta duaratus -----
tigapuluh dua ribu tujuh ratus sembilan puluh empat koma
enam lima rupiah); -----

3. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran oleh NASABAH--
kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini -----
mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi -----
kepada BANK sebesar 0,00069 (enam puluh sembilan -----
perseratus ribu) dari angsuran perhari untuk tiap-tiap --
hari keterlambatan terhitung sejak saat kewajiban -----
pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal --
dilaksanakannya pembayaran kembali, kesemuanya -----
berdasarkan catatan pembukuan BANK. -----

4. Setiap pembayaran kembali /atau pelunasan Utang yang ---
timbul berdasarkan akad ini, oleh NASABAH kepada BANK --
dilakukan di kantor BANK atau tempat lain yang ditunjuk--
BANK atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh --
dan atas nama NASABAH di BANK. -----

5. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH--
di BANK, maka dengan ini NASABAH memberikan kuasa penuh--
kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH yang ada ---
pada BANK. Kuasa mana tidak dapat dicabut dan tidak ---
berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal -

1813, 1814, 1816 Kitab Undang Undang Hukum Perdata
Republik Indonesia serta merupakan bagian yang tidak
terpisahkan dari Akad ini.

6. Dalam hal pembayaran kembali /atau pelunasan Utang
bertepatan dengan hari libur, NASABAH berjanji dan
dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran
pada hari kerja berikutnya.

Pasal 8

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK

-NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk
menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan
dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk namun tidak terbatas
pada biaya jasa notaris, asuransi dan total biaya
administrasi dari seluruh fasilitas pembiayaan Line
Facility yang diterima oleh NASABAH dari BANK sebesar 1%
dari Plafond pembiayaan Line Facility, sepanjang hal itu
diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum
ditandatanganinya Akad ini dan NASABAH menyatakan
persetujuannya.

-Setiap pembayaran kembali /atau pelunasan utang selubungan
dengan Akad ini dan/atau akad-akad pembiayaan lainnya yang
menjadi satu kesatuan 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.

-NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri bahwa
terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan
perundang-undangan yang berlaku akan dilakukan
pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 9

JAMINAN

-Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali /atau pelunasan atas utang pokok pembiayaan, Fee /atau Ujrah serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari pembiayaan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini dan/atau akad turunannya dan/atau catatan pembukuan BANK, berikut dengan segala perubahan, penambahan dan penggantian yang kiranya akan dibuat dikemudian hari antara NASABAH dan BANK yang merupakan satu kesatuan dengan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu berupa :

a.-30 (tigapuluh) bidang tanah berikut segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk bangunan Mall Indonesia International Trade Center yang berada di atasnya maupun segala sesuatu yang akan ada dikemudian hari yang menurut sifat dan peruntukannya merupakan satu-kesatuan dengan bidang-bidang tanah tersebut yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Babakan Ciparay, Desa Cirangrang, dengan bukti kepemilikan berupa 30 (tigapuluh) Sertipikat Hak Milik, berturut-turut Nomor :
1510/Cirangrang, 452/Cirangrang, 1511/Cirangrang,
1512/Cirangrang, 1513/Cirangrang, 1514/Cirangrang,
1528/Cirangrang, 1529/Cirangrang, 475/Cirangrang,
00582/Cirangrang, 00583/Cirangrang, 00584/Cirangrang,
00585/Cirangrang, 00586/Cirangrang, 00587/Cirangrang,
00588/Cirangrang, 00589/Cirangrang, 00590/Cirangrang,
00591/Cirangrang, 481/Cirangrang, 01537/Cirangrang,

230/Cirangrang, 231/Cirangrang, 232/Cirangrang, -----
233/Cirangrang, 234/Cirangrang, 1663/Mangahayu, -----
1717/Cirangrang, 1591/Cirangrang, dan Nomor : -----
01536/Cirangrang; -----

-Bidang-bidang tanah mana yang akan dibetani dengan Hak ---
Tanggungan peringkat I (pertama) untuk kepentingan BANK --
dengan total nilai penjaminan sebesar Rp.120.000.000.000,-
(seratus duapuluh milyar rupiah). -----

b.-Pemberian jaminan secara kepercayaan (fidusia) atas -----
semua dan setiap hak, wewenang, tagihan atau piutang -----
dagang serta klaim yang sekarang telah dan/atau yang -----
dikemudian hari akan dimiliki, diperoleh serta dapat -----
dijalankan oleh NASABAH kepada para pihak ketiga terkait -
dengan penjualan dan penyewaan Gedung Indonesia -----
International Trade Center tersebut dengan -----
nilai penjaminan untuk kepentingan BANK sebesar -----
Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah). -----
sebagaimana ternyata dari Daftar Tagihan yang diterbitkan
NASABAH tertanggal 04-06-2007 (empat Juni dua ribu tujuh) -
yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup yang -----
aslinya dilekatkan pada minuta Akad ini, berikut dengan --
segala dan setiap perubahan, penambahan dan/atau -----
penggantiannya yang mungkin ada dikemudian hari; -----

c.-Jaminan Pribadi (Personal Guarantee) dari Tuan CENG CENG-
NAHARA L tersebut; -----

-Bahwa atas seluruh obyek jaminan tersebut dalam pasal ini -
akan dilakukan pengikatan jaminan tersendiri antara BANK ---
dan NASABAH /atau pihak ketiga pemilik jaminan; -----

-Bahwa atas seluruh objek jaminan dimaksud dalam pasal ini -
juga akan menjadi jaminan bagi seluruh fasilitas pembiayaan-

yang merupakan turunan dari Line Facility, kesemuanya
berikut dengan segala akad perubahan, penambahan dan atau
penggantiannya yang mungkin ada dikemudian hari (Cross
Collateral).

Pasal 10

CEDERA JANJI

-Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 3 dan 7 Akad ini,
BANK berhak untuk menuntut /atau menagih pembayaran dari
NASABAH atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya,
atas sebagian /atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada
BANK berdasarkan Akad ini beserta akad-akad pembiayaan
dan/atau perjanjian lainnya yang menjadi satu kesatuan
dengan dengan Akad ini (berikut dengan segala perubahan,
penambahan dan/atau penggantian yang kiranya akan dibuat
dikemudian hari antara NASABAH dan BANK), untuk dibayar
dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat-
pemberitahuan, surat teguran /atau surat lainnya,
kesemuanya apabila terjadi salah satu hal /atau peristiwa
tersebut dibawah ini ("Event Of Default") :

- 1.-NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran /atau
pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai
dengan tanggal jatuh tempo dan/atau NASABAH tidak memenuhi
kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana ditetapkan dalam
Akad ini dan/atau akad lainnya yang menjadi turunan
dan satu kesatuan dengan Akad ini, termasuk namun
tidak terbatas pada kewajiban pembayaran angsuran atas
utang pokok pembiayaan dan Margin dan/atau Fee atau Ujrah;
- 2.-Dokumen, pernyataan, pengakuan, laporan atau keterangan
yang diserahkan /atau diberikan NASABAH kepada BANK
adalah palsu, tidak sah /atau tidak benar;

- 3.-NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh dibawah-pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau dilikuidasi; -
- 4.-NASABAH atau pihak ketiga telah memohon pailit NASABAH -- kepada instansi yang berwenang; -----
- 5.-NASABAH terlibat dalam suatu perkara didepan pengadilan - atau lembaga atau instansi lainnya; -----
- 6.-NASABAH tidak dapat memenuhi dan/atau melanggar sebagian- atau seluruh syarat atau ketentuan yang tersebut dalam --- Akad ini dan/atau Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan - dan/atau Surat Persetujuan Pencairan yang akan disebut --- yang dibuat atau mungkin dibuat antara para pihak ----- yang menjadi satu kesatuan dengan Akad ini dan/atau ----- melanggar ketentuan dalam : -----
 - Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (Line ----- Facility), Nomor : 2; -----
 - Akad Qardh, Nomor : 5; -----keduanya tertanggal hari Akad ini; -----
- Akad Pembiayaan Al Murabahah yang akan dibuat oleh para-pihak setelah Akad ini; -----
- kesemuanya berikut dengan segala dan setiap perubahan, -- penambahan dan/atau penggantian yang mungkin dibuat ----- dikemudian hari. -----
- 7.-Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang --- berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat /atau - tidak berhak menjadi NASABAH; -----
- 8.-Apabila karena sesuatu sebab Akad ini dan/atau akad ----- turunannya dan/atau sebagian atau seluruh Akta ----- Jaminan ternyata dinyatakan batal berdasarkan Putusan ---- Pengadilan atau Badan Arbitrase; -----
- 9.-Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad ini -----

menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasar Putusan
Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti
(in kracht van gewijsde) karena perbuatan kejahatan yang
dilakukannya yang diancam dengan hukuman penjara atau
kurungan 1 (satu) tahun atau lebih;

10. -NASABAH tercantum dalam daftar kredit macet Bank
Indonesia;

Pasal 11

AKIBAT CEDERA JANJI

1. -Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran
seketika dan sekaligus dan/atau karena terjadi suatu hal
atau peristiwa tersebut dalam Pasal 10 Akad ini, maka
BANK berhak menarik seluruh pembiayaan yang telah
diberikan kepada NASABAH dan NASABAH wajib melunasi
secara sekaligus dan seketika atas utang pokok pembiayaan
berikut Fee atau Ujrah dan/atau kewajiban finansial
lainnya kepada BANK, kesemuanya sesuai dengan catatan
pembukuan BANK;
- Apabila dalam jangka waktu tertentu atas suatu
pertimbangan resiko BANK terkait dengan keadaan diatas,
maka BANK berhak menjual barang jaminan dan uang hasil
penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk
membayar /atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH
kepada BANK.
2. -Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK
melalui pelelangan dimuka umum, maka NASABAH dan
BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk
menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya
biaya sebagai harga jual barang jaminan.
3. -Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah

tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.

4. -Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sesuai dengan pembukuan BANK sampai dengan lunas dan sebaliknya apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

Pasal 12

PENGAKUAN DAN JAMINAN

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa :

- a. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya serta telah memperoleh izin-izin yang diperlukan untuk menjalankan usahanya.
- b. NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang telah ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau anggaran dasar NASABAH yang berlaku, sehingga sah, berkekuatan hukum serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
- c. NASABAH menjamin bahwa pada saat penandatanganan Akad ini,

para pemegang saham, Direksi serta Komisaris perseroan -

NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya -
terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin --
dan karenanya membebaskan BANK dari segala tuntutan atau
gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap -----
NASABAH. -----

d. NASABAH tidak sedang terlibat sengketa atau perkara yang
sedang dihadapi atau persoalan hukum yang masih harus --
diselesaikan dan dapat menimbulkan akibat kurang baik --
terhadap keadaan keuangan NASABAH. -----

e. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri apabila
diminta oleh BANK untuk dari waktu ke waktu menyerahkan--
kepada BANK jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh ---
BANK selama kewajiban membayar utang atau sisa utang ---
kepada BANK belum lunas. -----

f. NASABAH berjanji sekarang dan dikemudian hari untuk ---
menanggung segala sebab dan biaya apabila terjadi cost -
over run atas fasilitas pembiayaan ini. -----

g. NASABAH berjanji untuk menanggung segala biaya yang ---
timbul dari seluruh transaksi yang timbul berdasarkan --
akad pembiayaan ini. -----

h. NASABAH menjamin bahwa semua dan setiap informasi, ----
keterangan, laporan, data dan/atau dokumen yang -----
diserahkan NASABAH kepada BANK adalah yang -----
sebenarnya; -----

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

----- PEMBatasan TERHADAP TINDAKAN NASABAH -----

-NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa ---
selama masa berlalunya Akad ini, berikut dengan segala dan-
setiap akad turunannya, kecuali setelah mendapatkan -----

persetujuan tertulis dari BANK, NASABAH tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut ("Negative Covenant") :

- 1.-Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham atau mekanisme lain yang mempunyai kekuatan yang sama dengan Rapat Umum Pemegang Saham dengan agenda dan keputusannya antara lain adalah untuk mengubah status, anggaran dasar, susunan modal dan pengurus dan/atau untuk membubarkan NASABAH;
- 2.-Membagikan deviden kepada para pemegang saham NASABAH;
- 3.-Melakukan pembayaran utang jangka panjang kepada para pemegang saham NASABAH;
- 4.-Mengeluarkan pernyataan berutang dalam bentuk pinjaman, penyewaan atau garansi kepada pihak lain;
- 5.-Meminta pembiayaan baru atau tambahan dari bank atau lembaga pembiayaan lainnya untuk proyek yang sama yang telah dibiayai BANK;
- 6.-Melakukan merger /atau penggabungan dengan perusahaan lain atau mengakuisisi /atau pengambilalihan perusahaan lain /atau memohon pailit kepada instansi yang berwenang;
- 7.-Melakukan penjualan dan/atau mentransfer dan/atau menjaminkan dan/atau membebani dengan kewajiban atas sebagian atau seluruh kekayaan (asset) NASABAH yang telah ada atau yang akan ada dikemudian hari atau asset pihak ketiga yang telah dijaminkan kepada BANK;

Pasal 14

ASURANSI

-NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasarkan ketentuan Syari'ah atas beban NASABAH terhadap seluruh jaminan bagi pembiayaan

berdasar Akad ini dan/atau akad lainnya yang menjadi turunan dan/atau satu kesatuan dengan Akad ini, kesemuanya pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK dengan klasula all risk dan bersifat roll over dan dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (banker's clause BANK).

Pasal 15

PENGAWASAN

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak /atau petugas yang ditunjuknya untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Melaksanakan pengawasan /atau pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil BANK tersebut diberi hak untuk membuat fotocopy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan;
2. Menugaskan konsultan dan/atau akuntan publik dan/atau pihak-pihak lain untuk melakukan hal-hal yang dianggap perlu oleh BANK, antara lain melakukan pengawasan dan membuat laporan penggunaan pembiayaan;
3. Apabila dianggap perlu disebabkan suatu pertimbangan resiko yang dipikul, BANK berhak untuk melakukan tindakan lain yang dianggap perlu dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH;

Untuk hal-hal tersebut diatas, maka NASABAH dengan ini memberikan kuasa dan wewenang khusus kepada BANK untuk melakukan negosiasi /atau perundingan dengan pihak-pihak yang dianggap perlu, termasuk menetapkan biayanya yang menjadi beban NASABAH.

Pasal 16

----- KUASA -----

-Dengan ditandatanganinya Akad ini oleh para pihak sejak ---
saat ini dan untuk waktu-waktu selanjutnya bilamana saja ---
diperlukan, Akad ini berlaku sebagai pemberian kuasa khusus--
dari NASABAH kepada BANK yang tidak dapat ditarik kembali --
dan/atau berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam --
pasal 1813, 1814, 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, --
Republik Indonesia, untuk melakukan segala tindakan hukum --
apapun tanpa ada yang dikucualikan, guna menjalankan hak-hak
yang terbit karena fasilitas pembiayaan ini dan pemberian --
jaminan. -----

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

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

-Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau ---
menafsirkan bagian-bagian dari isi Akad ini atau terjadi ---
perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan --
BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan
mufakat. -----

-Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau ---
perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak ---
menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah ---
pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk ---
menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ---
ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) untuk memberikan ---
putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang
ditetapkan oleh dan berlaku di Badan tersebut yang bersifat-
final dan mengikat. -----

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

----- LAIN-LAIN -----

1.-Selama syarat-syarat yang disebutkan dalam pasal 3 -----

dan/atau ketentuan-ketentuan lain dalam Akad ini dan atau akad /atau perjanjian lainnya yang menjadi satu-kesatuan dengan Akad ini (berikut dengan segala perubahan, penambahan dan/atau penggantinya yang mungkin dibuat dikemudian hari) belum dilaksanakan, terjadi suatu perubahan kebijakan pembiayaan di BANK yang disebabkan adanya perubahan regulasi pemerintah ataupun perubahan peraturan pembiayaan internal BANK yang tidak terbatas pada pengaturan pendanaan atau likuiditas sehingga menyebabkan pemberian fasilitas pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Akad ini harus ditinjau ulang, maka BANK berhak menunda atau membatalkan fasilitas pembiayaan dan NASABAH bersedia dengan ini membebaskan BANK dari tuntutan ganti rugi apapun atas pembatalan tersebut.

2. Perubahan Akad ini hanya dapat dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh BANK dan NASABAH.

3. Akad ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari :
--Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan, tertanggal 31-05-2007 (tigapuluh satu Mei duaribu tujuh) Nomor : 9/021-3/DPB1 ;
--Surat Persetujuan Pencairan tertanggal 04-06-2007 (empat Juni duaribu tujuh) Nomor : 9/030-3/SP/DPB4; yang kedua aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotocopy sesuai aslinya dilekatkan pada minuta Akad ini;
--Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility), tertanggal hari Akad ini, Nomor : 2;
--Akad Qardh, tertanggal hari Akad ini, Nomor : 5; yang keduanya dibuat dihadapan saya, Notaris;
--Akad Pembiayaan Al Murabahah yang akan dibuat oleh para

pihak setelah Akad ini; -----

-Kesemuanya berikut dengan segala dan setiap perubahan, -
penambahan dan/atau penggantinya yang mungkin dibuat --
dikemudian hari; -----

4. -Kelalaian atau keterlambatan BANK dalam menggunakan hak-
kekuasaannya sesuai dengan isi Akad ini tidak berarti ---
sebagai pelepasan hak. -----

5. -Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BANK
dan atau akan ditetapkan kemudian oleh BANK; -----

Pasal 19 -----

KOMUNIKASI -----

-Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan -----
Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, ---
apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan -----
secara pribadi dengan tanda terima ke alamat dibawah ini : -

NASABAH -----

Nama : PT. HILAN JAYA PRATAMA; -----

Alamat : Jalan Pungkur Nomor 26A, Kelurahan Pungkur, -----
Kecamatan Regol, Kota Bandung, Jawa Barat; -----

BANK -----

Nama : PT. BANK SYARIAH MANDIRI -----

Alamat : Gedung Bank Syariah Mandiri -----
Jalan M.H. Thamrin Nomor 5, Jakarta - 10340 -----

Pasal 20 -----

PENUTUP -----

-Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup ----
diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan -----
mengaturinya bersama secara musyawarah untuk mufakat melalui-
surat menyurat atau dalam suatu Addendum tersendiri yang ---
merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari ----

Akad ini.

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran --
identitas masing-masing sesuai tanda pengenal yang -----
disampaikan kepada saya, Notaris dan menyatakan bertanggung-
jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para ---
pihak juga menyatakan telah mengerti serta memahami isi ---
Akad ini. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat dan dilangsungkan di Jakarta, pada hari dan tanggal-
sebagaimana tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri -
oleh : -----

- 1.-Tuan [REDACTED] Karyawan BANK, lahir di Jakarta pada-
tanggal 14-4-1978 (empatbelas April seribu sembilanratus -
tujuh puluh delapan), Warga Negara Indonesia, bertempat ---
tinggal di Jakarta, Tanjung Mas Raya Blok C-2/5, Rukun ---
Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Tanjung Barat, --
Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, pemegang -
Kartu Tanda Penduduk : 09.5307.140478.7012 yang telah ----
dikenal oleh saya, Notaris dari identitasnya; -----
- 2.-Tuan [REDACTED], Sarjana Hukum, Notaris, lahir di ----
Madiun, pada tanggal duapuluh lima Mei seribu -----
sembilanratus enampuluh dua (25-5-1962), bertempat tinggal
di Jakarta, Lubang Buaya, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga-
002, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Jakarta -
Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----
09.5409.250562.0566, Warga Negara Indonesia; -----
- 3.-Nyonya H [REDACTED] Sarjana Hukum, Magister ----
Kenotariatan, Karyawan Kantor Notaris lahir di Pangkalan -
Brandan pada tanggal empat belas Juli seribu sembilanratus
enampuluh delapan (14-7-1968), Warga Negara Indonesia, ---

bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Arun XIII Nomor : 6, -
Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 004, Kelurahan Ujung -----
Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, pemegang Kartu -
Tanda Penduduk nomor : 09.5403.540768.0171, Warga Negara -
Indonesia; -----
-keduanya pegawai kantor Notaris; -----
--kesemuanya sebagai saksi-saksi; -----
-Segera setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada ---
para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani
oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----
-Dilaksanakan dengan 3 (tiga) perubahan, yaitu karena 1 ---
(satu) ~~co~~ ~~revisi~~ ~~perubahan~~ ~~dan~~ ~~2~~ (dua) ~~co~~ ~~revisi~~ ~~perubahan~~. -----
-Asli akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----
-DIKELUARKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA. -----

- N o t a -



(EFRAN YUNIRATI, S.H., M.Kn)

~~COPI~~