- BANKS AND BANKING - LAW AND LEGISLATION
- BANKS AND BANKING - RELIGIOUS ASPECTS - ISLAM
ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

SKRIPSI

PERJANJIAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN PADA BANK SYARIAH
(STUDI TENTANG GRIYA BANK SYARIAH MANDIRI)

FH 129/07
Yu
P

Oleh :

NUR INTAN YULIAWATI
030211408 U

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006

MILIK PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA SURABAYA

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panita Penguji Skripsi Pada hari Selasa, tanggal 3 Oktober 2006, dan telah dinyatakan LULUS

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Dr. Afdol, S.H., M.S.

Anggota : 1. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.

2. Lisman Iskandar, S.H., M.H.

3. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H

HAL-HAL

YANG PALING PENTING

TIDAK BOLEH

BERADA DI BAWAH

KEKUASAAN HAL-HAL

YANG PALING TIDAK

PENTING

(GOETHE)

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabil 'alamin. Puji syukur kehadirat Allah SWT dengan segala kasih, rahmad dan hidayah serta kekuatan-Nya, sehingga saya berhasil menyelesaikan skripsi dengan judul "Perjanjian Perumahan pada Bank Syariah (Studi tentang Griya Bank Syariah Mandiri)".

Penyusunan skripsi ini merupakan tugas akhir bagi penulis yang dilakukan dalam rangka memenuhi sebagian syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan rasa hormat yang setinggi-tingginya dengan mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Drs. Abdul Shomad, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah membagi ilmunya dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dari awal hingga selesainya skripsi ini. Bapak Dr. Afdol, S.H., MS. Selaku ketua penguji skripsi yang telah banyak memberikan pemikiran dan bimbingan tentang skripsi ini serta Ibu Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., dan Bapak Lisman Iskandar, S.H.,M.H., selaku dosen penguji skripsi yang telah membatu memperbaiki skripsi ini dan Ibu Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H., selaku dosen wali saya.

Selain itu tak lupa penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Papa dan Mama, sahabat terbaik dalam hidup. Mereka adalah orang tua yang luar biasa, dua orang yang tidak pernah lelah mengirimkan doa dan restu, kebaikan hati dan cinta yang bening. Dan mohon maaf jika sampai

detik ini saya belum bisa membalas segala kebaikan Papa dan Mama, semoga skripsi ini dapat membuat kalian bangga.

2. Saudara-saudara saya Nuna, Coco, Bjb, Ae, dan dik Ajie, saya tahu dalam diam kalian, kalian selalu mendoakan saya agar skripsi ini cepat selesai, terimakasih.
3. Bank Syariah Mandiri cabang Thamrin-Jakarta, kepada Mas Iith terimakasih atas waktu dan bantuannya dalam pencarian data-data skripsi.
4. Gandhi Yunanto Irawan "Hemy", terimakasih karena selalu ada disampingku, untuk dukungan, doa, dan kasih sayang serta pelajaran berharga dalam hidup hingga saya bisa lebih menghargai orang lain. Sedih dan senang bersamamu, membuat saya ingin menjadi orang yang lebih baik lagi, semoga semua yang terjadi adalah yang terbaik.
5. Jeng Anin, Jeng Bunga, Jeng Rena, Jeng Nena, Jeng Tya, dan Jeng Ella, tanpa kalian hidup ku tidak berwarna.
6. Bonay dan Eka, terimakasih untuk dukungannya selama ini.
7. Lingga, terimakasih banyak karena selalu ada disaat aku sedang merasa terpuruk dan memberikan aku semangat melalui nasihat-nasihat ringan yang membuat aku berfikir.
8. Bu Eka, Feby, dan Lina terimakasih karena membuat saya merasa percaya diri saat saya menjalankan ujian skripsi ini.
9. Untuk sahabat-sahabatku yang telah memberikan keceriaan selama ini, Ook, Prytha, Sari, Ira, Liah, Arisan gals, terimakasih atas pertemanan dan dukungan kepadaku selama ini.

10. Mas Munip, yang selalu dengan senang hati memberikan informasi tentang keberadaan para dosen. Terimakasih.
11. Dan semua pihak yang telah banyak membantu namun tidak dapat saya sebut satu persatu, anda adalah orang-orang yang sangat berharga bagi saya. terimakasih banyak.

Penulis

Nur Intan Yuliawati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....i

HALAMAN PENGESAHAN.....ii

MOTTO.....iv

KATA PENGANTAR.....v

DAFTAR ISI.....viii

BAB I PENDAHULUAN.....1

1. Latar Belakang Permasalahan dan Perumusannya.....1
2. Penjelasan Judul.....9
3. Alasan Pemilihan Judul.....11
4. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....11
5. Metode Penelitian.....12
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....14

BAB II KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BANK SYARIAH.....16

1. Keabsahan Perjanjian Pembiayaan Perumahan.....16
2. Hubungan Hukum Para Pihak dalam Pembiayaan Perumahan.....22

a. Hubungan Hukum antara Bank dengan Penjual.....25

b. Hubungan Hukum antara Bank Syariah dengan Nasabah.....26

3. Klausula dalam Perjanjian Pembiyaan Perumahan.....29

BAB III UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH BANK SYARIAH JIKA

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Permasalahan dan Perumusannya

Bank Islam atau yang dikenal sebagai bank syariah adalah bank yang tidak menerapkan system bunga seperti bank konvensional lainnya, melainkan "bagi hasil", yang tidak saja berdimensi materiil tetapi juga dituntut unsur immateriilnya. Hal terakhir inilah yang menjadi ciri utama dalam pengelolaan keuangan syariah, karena akan berdampak pada pertanggungjawaban seseorang di dunia dan akhirat kelak. Oleh karena itu, dalam pengelolaan ekonomi syariah kita mengenal beberapa sifat atau karakter yang harus dimiliki seseorang atau lembaga yang diberi amanah, yaitu: *shiddiq* (benar. jujur), *tabliq* (transparansi), *amanah* (terpercaya), *istiqamah* (akuntabel), dan *fathanah* (pengembangan diri).[1]

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW.[2] Prinsip utama bank syariah adalah harus menuju pada pengembangan kesejahteraan masyarakat yang bermuara kepada kondisi social masyarakat yang menentramkan. Misi bank syariah adalah mengutamakan mobilitas dana dari golongan menengah dan ritel, memperbesar portofolio pembiayaan untuk skala menengah dan kecil, serta mendorong terwujudnya manajemen zakat,

---

[1] Muhammad Firdaus., **Edukasi Profesional Syariah – Konsep dan Implementasi Bank Syariah**, Renaisan. Jakarta, 2005. h.13.
[2] Muhammad, **Teknik Penghitungan Bagi Hasil di Bank Syariah**, UII Press, Yogyakarta, 2001. h.1.

PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

infaq dan shadaqah yang lebih efektif sebagai cerminan kepada keperdulian sosial, yang lebih menekankan pada kesediaan menolong tanpa pamrih, selain mengharapkan balasan dari Allah SWT dan produk-produk Islam tidak terlepas dari aturan syariah, selalu ada pertimbangan yang bersifat ukhrawi, yaitu pertimbangan halal dan haram.

Keberadaan bank syariah pertama kali diatur dalam Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentan Perbankan L.N. RI Tahun 1992 Nomor 31, dengan sebutan Prinsip Bagi Hasil. Dalam pengaturannya Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tersebut tidak mengatur secara rinci mengenai bank yang berprinsip syariah ini. Namun setelah dikeluarkannya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan L.N. RI Tahun 1998 Nomor 182 (untuk selanjurnya disebut UUPerbankan), perbankan syariah telah diatur secara rinci baik landasan hukumnya maupun jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah.

Alasan didirikannya bank Islam adalah karena tuntutan dari masyarakat Islam yang menginginkan adanya sebuah perbankan yang benar-benar menerapkan ajaran Islam. Islam melarang praktik-praktik muamalah yang mengandung unsur *maysir*, *gharar*, dan *Riba*, sehingga didirikanlah bank tanpa bunga sesuai dengan prinsip dan ajaran Islam. Mayoritas ulama sepakat bahwa bunga bank yang diterapkan pada bank konvensional termasuk riba yang diharamkan dalam Al-Qur'an maupun hadis Nabi SAW. Bunga yang diberikan bank pada umumnya (bank konvensional) termasuk riba, sehingga

diterapkanlah prinsip syariah dimana bank tidak boleh mengalokasikan dananya untuk kegiatan yang tidak sesuai dengan syariah.

Larangan riba yang terdapat dalam Al-Qur'an diturunkan secara bertahap. *Tahap pertama*, menolak anggapan bahwa pinjaman riba yang pada akhir lahirnya seolah-olah menolong mereka yang memerlukan sebagai suatu perbuatan yang mendekati atau taqqarub kepada Allah SWT (surat Ar-Rum ayat 39). *Tahap Kedua*, riba digambarkan sebagai sesuatu yang buruk, Allah mengancam akan memberi balasan yang keras kepada orang Yahudi yang memakan riba (surat An-Nisaa' ayat 160-161). *Tahap ketiga*, riba diharamkan dengan dikaitkan kepada suatu tambahan yang berlipat ganda (surat Ali Imran ayat 130). Dan *tahap terakhir*, Allah dengan tegas dan jelas mengharamkan apapun jenis tambahan yang diambil dari pinjaman (surat Al-Baqarah ayat 279).[3] Sekalipun ada ayat-ayat Al-Qur'an yang mengatur bahwa bunga adalah riba, ada beberapa cendikiawan yang mencoba memberikan pembenaran atas pengambilan bunga uang, diantaranya:[4]

a. Dalam keadaan darurat, bunga halal hukumnya
b. Hanya bunga yang berlipat ganda saja yang dilarang, sedangkan suku bunga yang "wajar" dan tidak mendzalimi, diperkenankan.
c. Bank, sebagai lembaga tidak termasuk dalam kategori *mukallaf*, dengan demikian tidak terkena kitab ayat-ayat dan hadist riba.

Dalam kutipan Fatwa MUI tanggal 16 Desember 2003 mengenai bunga bank, yang dimaksud dengan bunga *(interest, fa-idah)* adalah "..Tambahan

[3] Muhammad Syafi'i Antonio, **Bank Syariah dari Teori ke Praktik**, Gema Insani, Jakarta 2001, h. 48
[4] **Ibid**, h. 54

yang dikenakan untuk transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan atau hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, dan diperhitungkan secara pasti dimuka berdasarkan persentase..". Sedangkan yang dimaksud riba ada 2 (dua) macam yaitu : *riba nasi'ah*, yakni tambahan (ziyadah) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya dan *riba fadhl*, yakni pertukaran dua barang sejenis dengan kelebihan. Bunga bank tersebut termasuk dalam riba nasi'ah. Dasar-dasar penetapan bahwa bunga bank adalah riba antara lain:[5]

1. Bunga bank memenuhi kriteria riba yang diharamkan Allah SWT.
2. Bunga uang dari simpanan/pinjaman yang berlaku lebih buruk dari riba yang diharamkan oleh Allah SWT dalam Al-Quran, karena riba hanya dikenakan tambahan pada saat si peminjam tidak mampu mengembalikan pinjaman pada saat jatuh tempo. Sedangkan bunga bank sudah berlangsung dikenakan tambahan sejak terjadinya transaksi.
3. Telah adanya ketetapan akan keharaman bunga bank oleh Forum Ulama Internasional, yaitu :
   a. *Majma'al Buhuts al-Islamiyah* di al-Azhar Mesir pada Mei 1965.
   b. *Majma' al-Fiqh al-Islamy* Negara-negara OKI yang diselenggarakan di Jeddah tanggal 10-16 Rabi'ul Awal 1406 H / 22-28 Desember 1985.
   c. *Majma' Fiqh rabithah al-'Alam al-Islamy* Keputusan 6 sidang IX yang diselenggarakan di Makkah tangga 12-19 Rajab 1406 H.
   d. Keputusan Dar al-Itfa, Kerajaan Saudi Arabia, 1979.

[5] Fatwa MUI tanggal 16 Desember 2003

e. Keputusan Supreme Shariah Court Pakistan 22 Desember 1999.

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tahun 2000 yang menyatakan bahwa bunga bank tidak sesuai dengan syariah.
5. Sidang Lajnah Tarjih Muhammadiyah tahun 1968 di Sidoarjo yang menyarankan kepada PP Muhammadiyah untuk mengusahakan terwujudnya konsepsi system perekonomian khususnya Lembaga Perbankan yang sesuai dengan qaidah Islam.
6. Munas Alim Ulama dan Konbes NU tahun 1992 di Bandar Lmpung yang mengamanatkan berdirinya Bank Islam dengn sistem tanpa bunga.

Sebelum dikeluarkannya fatwa MUI yang berkaitan dengan bahwa bunga adalah haram tersebut, 2 (dua) organisasi besar Islam, yakni Nahdlatul Ulama (NU) dan Muhammadiyah menyatakan ketidaksetujuan atas rencana akan dikeluarkannya fatwa MUI mengenai haramnya bunga bank konvensional. Keadaan yang demikian menimbulkan pertentangan di masyarakat, karena ada sebagian umat Islam yang menganggap fatwa MUI tidak bersifat mutlak, hanya merupakan pendapat saja, tetapi tidak sedikit yang meyakini bahwa bunga bank adalah riba. Oleh karena itu bank syariah lahir sebagai salah satu alternatif terhadap persoalan antara bunga bank dan riba.

Dalam pasal 3 Undang-undang Perbankan menyebutkan fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Pada bank syariah menyalurkan dana pada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, sedangkan yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan pasal 1 angka 12 Undang-undang

Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan dengan atau kesepaka'an antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa bank yang menjalankan usahanya dengan prinsip syariah tidak menerapkan bunga melainkan didasarkan atas perolehan pembagian hasil usaha. Pembiayaan syariah pada dasarnya telah diatur dalam ayat-ayat suci Al-Quran, yakni :

a. Surat An-nissa' ayat 29, yang artinya :[6]

   "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu..."

b. Surat Al-Baqarah ayat 245, yang artinya :[7]

   "Siapakah yang mau memberikan pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan meperlipat gandakan pembayarannya...".

c. Surat Al-Baqarah ayat 280, yang artinya :[8]

   "Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan...".

---

[6] R.H.A. Soenarno., **Al-Qur'an dan Terjemahannya**, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, Jakarta, 1971. h. 122.
[7] Ibid,. h. 60.
[8] Ibid.,. h. 70.

Pembiayaan perumahan pada bank syariah jauh lebih ringan dibandingkan dengan kredit perumahan pada bank konvensional karena dalam pembiayaan perumahan pada bank syariah hanya dikenakan margin keuntungan, maka harga yang harus dibayar oleh nasabah tidak berubah selama perjanjian itu berlangsung. Sedangkan pada pembiayaan perumahan bank konvensional sebagai contoh pada Bank Mandiri, untuk kredit perumahan dikenakan bunga 11,8 % pertahun *fixed* untuk tahun berikutnya mengikuti suku bunga pada saat itu, sehingga semakin lama perjanjian itu berlangsung maka harga yang harus dibayar oleh nasabah semakin besar pula. Hal ini menunjukan satu lagi keunggulan dari Bank Syariah.

Yang dimaksud dengan prinsip Syariah, menurut Undang-undang Perbankan adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah, contohnya :

a. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Mudharabah*)
b. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*Musyarakah*)
c. Prinsip Jual-beli barang dengan memperoleh keuntungan (*Murabahah*)
d. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*Ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*Ijarah wal iqtina*).

Adanya pembiayaan untuk tujuan konsumtif ini tidak memperoleh kesepakatan teguh dari para ahli hukum dan ahli ekonomi muslim mengenai pembiayaan jangka pendek (*short-term finance*) untuk tujuan-tujuan

konsumtif.[9] Menurut pendapat *pertama*, dalam suatu masyarakat Islam, seseorang tidak seyogianya hidup melampaui kekayaannya (kemampuannya). Oleh karena itu, suatu bank syariah seharusnya tidak diperbolehkan memberi peluang bagi seseorang untuk dapat memperoleh barang-barang konsumtif (*consumer durable*) dengan jalan menawarkan fasilitas-fasilitas keuangan. Pendapat ini didasarkan pada sikap negatif Islam terhadap kredit dan utang. Islam tidak menganjurkan penganutnya untuk mengambil pinjaman. Dalam hubungan ini, kredit konsumtif (*consumer credit*) seharusnya disediakan bagi mereka yang miskin sebagai pinjaman bantuan atau *qardh hasan*,[10] tanpa biaya. Pinjaman yang demikian itu seharusnya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar dan bukan untuk kepentingan memenuhi kebutuhan barang-barang mewah. Dengan memberi pinjaman kepada mereka yang miskin, maka suatu bank syariah akan dapat memenuhi salah satu tanggungjawab sosialnya.

Pendapat *kedua* mengenai pemberian pembiayaan untuk tujuan konsumtif ini adalah bahwa pinjaman konsumtif seharusnya disediakan oleh lembaga-lembaga keuangan yang khusus, misalnya *mutual co-operation institutions*, dan oleh lembaga-lembaga milik pemerintah.

Pendapat pragmatis yang *ketiga* menyatakan bahwa perbankan Islam tentu saja seharusnya menyediakan kredit konsumtif dengan menerima imbalan berupa *service fee*. Bank yang bersangkutan dapat memperkirakan jangka waktu dari setiap transakasi dan menambahkan suatu biaya tetap pada

---

[9] Sutan Remy Sjahdeini. **Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia**. Pustaka Utama Grafiti. 2005., h.115.

[10] *Qardh Hasan* berarti pinjaman tanpa bunga *(interest-free-loan)* yaitu satu-satunya pinjaman yang diperbolehkan menurut asas-asas syariah.

pinjaman tersebut. Hal ini berbeda dengan tingkat bunga (*interest rate*), karena *service fee* itu tidak dikaitkan dengan jangka waktu.

Salah satu jenis dari kredit konsumtif (*consumer credit*) tersebut diatas adalah pembiayaan perumahan yang sudah mulai ada di Bank syariah. Dimana pembiayaan perumahan ini lahir karena dewasa ini kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal sangat banyak tetapi sangat banyak pula masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai atau lunas. Pembiayaan perumahan ini merupakan salah satu produk bank syariah, Bank membiayai kebutuhan masyarakat dalam hal pengadaan rumah tinggal, baik baru maupun bekas dan nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama perjanjian dan tentu saja pembiayaan ini sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dari uraian pada latar belakang diatas dapat diangkat permasalahan :

1. Apakah hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabahnya dalam perjanjian pembiayaan perumahan di bank syariah?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh bank Syariah jika terjadi pembiayaan macet akibat nasabah yang wanprestasi ?

2. Penjelasan Judul

Untuk mempermudah pemahaman skripsi ini dan mencegah luasnya ruang lingkup pembahasan, maka diperlukan adanya pembatasan judul, yaitu: "Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah (Studi tentang Griya Bank Syariah Mandiri)".

Pembiayaan Griya Bank Mandiri Syariah merupakan salah satu produk Bank Mandiri Syariah yakni pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer dengan sistem murabahah.[11]

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Bank Syariah adalah bank berdasarkan prinsip syariah, yakni aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah, antara lain : Pembiayaan berdasarkan bagi hasil (Mudharabah), Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (Murabahah), atau Pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari Pihak bank oleh pihak lain (Ijarah wal iqtina) atau pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali (Qardh).[12]

Dalam operasional sebuah bank syariah terutama dalam produk pembiayaan perumahan akan menemui berbagai macam kendala yang harus dihadapi, kendala tersebut sebagian besar adalah adanya nasabah yang melakukan wanprestasi atau kelalaian dalam pemenuhan kewajiban

[11] Produk dan Jasa Bank Syariah Mandiri. **www.syariah-mandiri.co.id**
[12] Pasal 1 angka 13 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan L.N.RI Tahun 1992 Nomor 182.

pembayaran terhadap pihak bank,wanprestasi ini ada yang disengaja ada pula yang tidak disengaja, untuk itu pihak bank syariah memberikan pemberitahuan apabila pinjaman dari nasabah tersebut akan jatuh tempo. Maka, pihak bank syariah harus dapat menyelesaikan permasalahan ini secara syariah.

Dari penjelasan judul tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pembahasan dalam skripsi ini adalah mengenai hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah yang terlibat dalam suatu pembiayaan perumahan dan penyelesaiannya jika nasabah tersebut wanprestasi.

3. Alasan Pemilihan Judul

Pemilihan judul "Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah (Studi tentang Griya Bank Mandiri Syariah)" dilatarbelakangi oleh kedudukan Bank Syariah yang sudah mulai berkembang saat ini dan besarnya minat masyarakat khususnya umat muslim untuk menyimpan dananya di bank syariah, sehingga tidak menutup kemungkinan masyarakat akan menggunakan produk dari Bank Syariah, salah satunya adalah penyaluran dana yaitu pembiayaan Perumahan.

Selain itu, melihat banyaknya kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah tinggal saat ini, maka pihak bank syariah mengeluarkan produk jasa yaitu pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prisnsip syariah, maka bank syariah hadir ketengah-tengah masyarakat sebagai alternatif lembaga keuangan berbasis syariah.

4. Tujuan dan manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Untuk mendapat pemahaman dan jawaban melalui bank syariah tentang hubungan hukum antara nasabah dengan bank syariah dalam hal pembiayaan perumahan serta penyelesaian apabila nasabah wanprestasi.

b. Manfaat Penelitian

1. Memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum.
2. Memberi pemahaman yang benar tentang hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah dalam perjanjian pembiayaan perumahan serta penyelesaian apabila nasabah wanprestasi.
3. Memperkaya dan menambah wawasan tentang wacana perbankan syariah guna pengembangan dan pemgoptimalan perbankan syariah serta peranannya terhadap pertumbuhan perekonomian di Indonesia.
4. Sebagai sumbang pemikiran khususnya di bidang perbankan, serta memberikan pengetahuan yang bermanfaat bagi civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya dan pembaca.

5. Metode Penelitian

a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian normatif yaitu penelitian yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Pendekatan Masalah

Adapun pendekatan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah dengan cara :

1. *Statute approach* yaitu pendekatan terhadap peraturan-peraturan tentang perbankan khususnya tentang bank syariah, Al-Qur'an dan Hadist.
2. *Conceptual approach* yaitu pendekatan terhadap konsep-konsep mengenai bank khususnya bank syariah dan mengenai perjanjian.
3. *Contractual approach* yaitu pendekatan terhadap perjanjian pembiayaan pada bank syariah khususnya perjanjian pembiayaan konsumtif.

c. *Sumber Bahan Hukum*

Bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini antara lain :

1. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan tentang perbankan khususnya bank syariah yang berlaku, Al-Qur'an dan Hadist, Fatwa MUI yang dikeluarkan oleh DSN, contoh : akad atau perjanjian pembiayaan konsumtif.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang diperoleh dari literatur-literatur, internet, wawancara, dan artikel-artikel yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.

d. *Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum*

Semua bahan hukum yang didapatkan diseleksi, diuraikan dan dianalisis dengan mengaitkan peraturan perundang-undangan yang relevan. Kemudian dipadukan dengan beberapa teori di bidang hukum dan

selanjutnya diolah, dirumuskan secara sistematis sesuai dengan masing-masing pokok bahasan.

e. *Analisa Bahan Hukum*

Berdasarkan pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini, maka bahan hukum dianalisis dengan conceptual analysis, yaitu dengan mengumpulkan bahan-bahan pada bahan hukum sebagai acuan kemudian dianalisa sehingga di dapat kesimpulan pada skripsi ini.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Skripsi ini terdiri dari 4 Bab, setiap bab memiliki keterikatan antara yang satu dengan yang lainnya. Untuk pembahasan secara jelas dan terperinci yaitu :

Bab I - Sebagai pendahuluan yang memuat latar belakang permasalahan dan rumusannya, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metode penelitian yang meliputi pendekatan, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum, dan analisa bahan hukum, serta pertanggungjawaban sistematika.

Bab II - Membahas tentang Perjanjian pembiayaan perumahan dalam bentuk baku. Dalam bab ini akan dibahas mengenai hubungan hukum para pihak dalam perjanjian pembiayaan perumahan pada Bank Syariah, yang meliputi syarat sahnya perjanjian pembiayaan perumahan di bank syariah serta klausula-klausula pada perjanjian pembiayaan perumahan di bank syariah, yang

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

meliputi mekanisme pembiayaan perumahan serta hak dan kewajiban para pihak.

Bab III - Mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh bank syariah jika nasabahnya wanprestasi. Bab ini akan menjelaskan mengenai pembahasan wanprestasi pada perjanjian pembiayaan perumahan, upaya penyelamatan pembiayaan perumahan di bank syariah serta upaya penyelesaian pembiayaan perumahan di bank syariah.

Bab IV - Penutup. Bab ini merupakan akhir dari seluruh uraian dan pembahasan, yang terdiri dari kesimpulan, berisi jawaban atas masalah dan diakhiri dengan saran, berisi pemecahan atas permasalahan yang dibahas yaitu mengenai hubungan hukum nasabah dengan bank dalam pembiayaan perumahan di bank syariah serta upaya hukum yang dilakukan oleh bank syariah jika nasabahnya wanprestasi.

BAB II

KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BANK SYARIAH

1. Keabsahan Perjanjian Pembiayaan Perumahan

Perjanjian dalam hukum Islam disebut Akad. Akad ini harus diwujudkan dalam ijab qabul. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Selain itu akad harus sesuai dengan kehendak syariat, artinya bahwa seluruh perikatan yang diperjanjikan oleh dua pihak atau lebih (baik dari objek perjanjian, aktivitas yang dilakukan dan tujuan) dianggap sah apabila sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Akad juga harus melahirkan akibat hukum pada objek perikatan, yaitu terjadinya pemindahan kepemilikan (contoh kasus jual beli) dari satu pihak ke pihak lain (yang menyatakan qabul), atau pengalihan kemanfaatan (dalam kasus ijarah) dan seterusnya.[1]

Suatu akad kontrak atau perjanjian dalam hukum Islam sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syarat. Rukun adalah sesuatu yang harus ada dalam kontrak. Sedangkan syarat adala persyaratan yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun tersebut.[2] Rukun akad dalam hukum Islam adalah:[3]

1. Shigat al-aqad (pernyataan untuk mengikatkan diri)
2. Al-Ma'qud alaih atau mahal al-'aqd (objek akad)

---

[1] Mariam Darus Badrulzaman dkk, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 248

[2] A. Shomad, **"Prinsip Kontrak di Lingkungan Bank Syariah"**, Bahan Kuliah Hukum Perbankan Syariah, 2003., h. 13

[3] Mariam Darus Badrulzaman dkk, **Op. Cit**, h. 252

3. Al-Muta'aqaidain atau al-'aqidain (pihak-pihak yang berakad)
4. Muadhu' al-'aqd (tujuan akad)

Shigat al-aqad adalah cara bagaimana pernyataan pengikatan diri itu dilakukan. Shigat al-aqad ini merupakan rukun akad yang terpenting.[16] Pernyataan untuk mengikatkan diri ini diwujudkan dengan ijab qabul. Shiqat dalam hukum Islam memiliki tiga syarat:[17]

a. Harus terang pengertiannya;
b. Harus bersesuaian antara ijab dan qabul;
c. Memperlihatkan kesungguhan dari pihak yang bersangkutan.

Agar akad tersebut dapat dipandang sah maka objek akad harus telah ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh syara atau nash, dapat ditentukan dan diketahui, dan dapat diseralikan pada waktu akad terjadi.[18] Benda yang diperjual-belikan sebagai objek akad harus memenuhi syarat sebagai berikut:[19]

a. Benda sebagai objek jual beli harus suci dan tidak najis, artinya benda yang menurut perintah agama dan kebersihannya dianggap tidak termasuk benda haram dan atau najis, seperti minuman keras, kulit hewan yang belum disamak atau kotoran hewan, tidak boleh diuangkan sebagai objek jual beli.
b. Benda sebagai objek jual beli mempunyai kegunaan, maksudnya setiap benda yang akan diperjualbelikan sifatnya dibutuhkan dalam kehidupan manusia pada umumnya. Bagi benda yang tidak memiliki kegunaan

---

[16] **Ibid**, h. 253
[17] M. Hasbi Ash-Shiddieqy, **Pengantar Fiqh Muamalah,** Rizki Putra, Semarang, 1997, h. 29
[18] Mariam Darus Badrulzaman dkk, **Op.Cit**, h. 255.
[19] Abdul Djamali, **Hukum Islam (Asas-asas, Hukum Islam I, Hukum Islam II) Berdasarkan Ketentuan Kurikulum Konsorsium Ilmu Hukum**, Mandar Maju, Bandung, 1992, h. 143-145.

dilarang untuk diperjualbelikan atau ditukarkan dengan benda lain, karena termasuk dalam arti perbuatan yang menyia-nyiakan harta yang dilarang oleh Allah SWT.

c. Bendanya harus dalam keadaan nyata (konkrit).

Disyaratkan dalam jual beli bahwa benda sebagai objek hukum harus benar-benar dapat diserahterimakan sesaat setelah terjadi akad.

d. Bendanya ada dalam keadaan pemilikan seseorang, artinya benda sebagai objek jual beli merupakan hak milik atau dikuasakan kepada seseorang tertentu untuk dijualkan. Jual beli tidak sah jika penjual bukan pemilik atau buka kuasa pemiliknya.

e. Keberadaan bendanya diketahui oleh penjual dan pembeli.

Yang dimaksud dengan keberadaan bendanya diketahui oleh kedua belah pihak (penjual-pembeli), yaitu sesuatu yang berbentuk dengan ukuran dan sifatnya secara jelas diketahui oleh kedua belah pihak.

Yang dimaksud dengan pihak-pihak yang berakad adalah penjual dan pembeli memenuhi syarat sebagai berikut:[20]

a. Antara penjual dan pembeli keduanya berakal.

Setiap kegiatan jual beli para pihak hendaknya memiliki pikiran sehat. Dengan berpikiran sehat dirinya dapat menimbang kesesuaian permintaan-penawaran yang dapat menghasilkan kesamaan pendapat.

b. Atas kehendak sendiri.

Artinya atas dasar "suka sama suka" untuk melakukan jual beli, maksudnya tidak dibenarkan salah satu pihak memaksa kehendaknya

[20] **Ibid**., h. 141-142.

untuk melakukan tukaran hak miliknya dengan hak milik orang lain. Kalau pemaksaan itu dilakukan walaupun terjadi kata sepakat, maka jual belinya tidak sah.

c. Bukan pemboros (mubazir).

Artinya para pihak dapat menjaga hak miliknya sebagaimana dirinya memiliki hak dan kewajiban untuk dapat melakukan tindakan hukum sendiri.

d. Dewasa dalam arti baliq.

Maksudnya para pihak yang dapat melakukan tindakan jual beli kalau dilihat dari tingkat usia telah mencapai 18 tahun.[21]

Yang dimaksud dengan tujuan akad adalah tujuan utama mengapa ditentukan adanya akad. Agar tujuan akad dianggap sah, maka harus memenuhi syarat, yaitu:[22]

a. Tujuan hendaknya baru ada pada saat akad diadakan, bukan merupakan kewajiban yang seharusnya menjadi kewajibannya.
b. Tujuan akad harus berlangsung pada saat adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
c. Tujuan akad harus dibenarkan oleh syara.

---

[21] Ketentuan mengenai kecakapan berbuat hukum menurut ketentuan pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan L.N. RI Tahun 1974 Nomor 1 adalah 18 Tahun (dengan interprestasi a contrario). Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan berbunyi: "Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada dibawah kekuasaan wali."

[22] Mariam Darus Badrulzaman dkk, **Op. Cit.**, h. 258 dikutip dari Ahmad Azhar Basyir, **Asas-asas Hukum Muamalat**, UII Press, Yogyakarta, 2000, h. 99-100.

Rukun dalam akad ini juga harus diterapkan pada perjanjian baku, artinya setiap perjanjian baku yang dibuat oleh bank syariah harus dengan rukun dan syarat akad syariat Islam.

Ketentuan akad dalam hukum Islam ini memang bukan merupakan hukum positif dalam hukum perjanjian namun prinsip atau ketentuan syariah tersebut menjadi hukum kebiasaan yang harus dipatuhi para pihaknya

Ketentuan mengenai syarat perjanjian dalam BW sebagai hukum positif pada hakekatnya sama seperti dalam Hukum Islam. Syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan pasal 1320 BW, yakni:

1. Harus ada kesepakatan
2. Para pihak harus telah cakap bertindak dalam hukum
3. Ada objek tertentu
4. Sebab atau kausa yang diperbolehkan

Syarat kata sepakat dan cakap berbuat hukum adalah merupakan syarat subjektif, sebab kedua syarat tersebut berkaitan dengan subjek yaitu para pihak yang membuat perjanjian. Apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan perjanjian bergantung pada pihak yang dirugikan. Sedangkan untuk syarat objek tertentu dan sebab atau kausa yang diperbolehkan merupakan syarat-syarat yang objektif, karena erat hubungannya dengan objek perjanjian. Apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

- *Kesepakatan*

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak untuk membuat suatu perjanjian, artinya apa yang telah dikehendaki pihak satu dikehendaki juga oleh pihak yang lainnya. Tidak ada kesepakatan jika karena kehilafan, paksaan atau penipuan (pasal 1321 BW)

Kesepakatan adalah asas esensial dalam hukum perjanjian, asas ini disebut dengan asal konsensualisme, asas yang menentukan sahnya perjanjian. Asas konsensualitas mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri.[23]

- *Cakap bertidak dalam hukum*

Para pihak yang melakukan perjanjian adalah pihak yang telah cakap berbuat hukum. Berdasarkan Pasal 1330 BW, seseorang dikatakan tidak cakap melakukan perjanjian jika:

a. Belum dewasa (Pengertian orang dewasa ialah orang yang sudah berumur 21 tahun atau telah kawin)
b. Di bawah pengampuan (pengawasan)
c. orang-orang perempuan (dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dihapus)

- Objek Tertentu

Objek tertentu artinya setidak-tidaknya objek perjanjian tersebut dapat ditentukan. Apabila objek dalam perjanjian tidak jelas maka akibat hukumnya batal demi hukum.

- Sebab atau kausa yang diperbolehkan

[23] Ari Purwadi, **Op. Cit.**, h. 59

Yang dimaksud dengan sebab atau kausa adalah isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihaknya. Berdasarkan Pasal 1339 BW, bahwa isi perjanjian tidak boleh melanggar Undang-Undang, mengganggu ketertiban umum dan melanggar kesusilaan. Kausa yang diperbolehkan menurut Undang-Undang belum tentu sama menurut Hukum Islam, sehingga khusus untuk akad di Bank Syariah harus ditafsirkan sebagai kausa yang diperbolehkan (halal) menurut hukum Islam.[24]

2. Hubungan Hukum Para Pihak dalam Pembiayaan Perumahan

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUPerbankan menyebutkan:

"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".

Pasal tersebut menjelaskan bahwa dalam pemberian pembiayaan bank harus ada kepercayaan teradap nasabah dalam rangka pelunasan utangnya, sehingga dalam perjanjian pembiayaan tidak semata-mata terdapat hubungan kontraktual tetapi juga harus ada hubungan kepercayaan atara bank dengan nasabahnya.

Dalam Perjanjian pembiayaan perumahan, bank penyedia dana akan membelikan rumah tinggal yang dibutuhkan nasabah. Rumah tinggal tersebut dibeli dari penjual baik lingkungan developer maupun non developer, yang

[24] A. Shomad, **Op. Cit.**, h. 14

kemudian dijual kembali kepada nasabah sebesar harga beli ditambah margin keuntungan dan pembayaran harga rumah tinggal dengan cara angsuran selama jangka waktu yang disepakati.

Dalam pembelian rumah tinggal, bank dapat membeli langsung rumah tinggal yang dibutuhkan nasabah pada penjual (developer/non-developer) atau menunjuk nasabahnya kepada penjual (developer/non-developer) dimaksud atas nama bank dan bank membayar harga barang. Pembayaran harga beli hanya sah bila dilengkapi dengan kuitansi, tagihan, atau dokumen-dokumen sejenis.[25] Namun pada prakteknya, bank memberikan sejumlah uang pada nasabah untuk membeli rumah tinggal pada penjual yang ditunjuk oleh bank dan pembayaran ke penjual dilakukan oleh nasabah.[26]

Secara teknis dokumentasi, jual beli dan levering (balik nama) dilakukan tidak melalui bank tetapi langsung dari penjual kepada nasabah, hal tersebut dilakukan untuk menghindari *double tax* yang harus dibayar oleh nasabah yang nantinya akan memberatkan jika levering atau balik nama atas nama bank terlebih dahulu. Surat-surat kepemilikan atas rumah tinggal ditahan atau dikuasai oleh pihak bank sampai pihak nasabah membayar lunas kepada bank, sehingga dalam dokumentasi perjanjian pembiayaan ini diperlukan juga akta-akta jaminan, baik terhadap objek yang dibiayai misalnya hak tanggungan, kuasa memasang hak tanggungan, kuasa jual, ataupun akta-akta lain berupa garansi, pengakuan utang, dan lain-lain.[27]

---

[25] Produk dan Jasa Bank Mandiri Syariah., **www.syariah-mandiri.co.id**

[26] Wawancara dengan Support Pembiayaan Bank Mandiri Syariah cabang thamrin-Jakarta, Jumat 19 Mei 2006

[27] Munir Fuadi, **Hukum Perbankan Modern (berdasarkan UU tahun 1998) buku Kesatu**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 179-180.

Jaminan dalam hukum Islam diperbolehkan yakni pada surat al-Baqarah ayat 283 yang artinya:[28] "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaknya ada barang tanggungan yang dipegang..." dan pada hadist yang menyebutkan: "Rasulullah pernah menggadaikan baju besinya pada seorang Yahudi di Madinah dan beliau mengambil tepung gandum darinya untuk keluarga beliau." (HR. Ahmad, Bukhari dan Ibnu Majah).

Mengenai ketentuan jaminan, jaminan dalam pembiayaan perumahan dalam hal ini sebagai contoh pembiayaan Griya Bank Mandiri Syariah ada 2 (dua) macam. Pertama, jaminan yang terkait langsung dengan pembiayaan yang diberikan, dalam arti yang dijadikan jaminan adalah objek yang dibiayai, disebut jaminan pokok. Dan kedua, jaminan yang objeknya tidak terkait langsung dengan pembiayaan yang diberikan, disebut jaminan tambahan. Jaminan tambahan ini diperlukan bila jaminan pokok kurang memenuhi persyaratan pemberian kredit.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 8 UUPerbankan bahwa dalam pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha nasabah. Terhadap agunan, bank hanya dapat meminta agunan berupa barang yang dibiayai dalam arti berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengn objek yang dibiayai atau yang disebut agunan tambahan. Pada prakteknya

[28] R.H.A. Soenarno., **Al-Qur'an dan Terjemahannya**. Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur`an, Jakarta, 1971. h. 71.

dalam pembiyaan griya bank Mandiri Syariah, bank hanya meminta barang yang menjadi objek pembiayaan sebagai agunan, Bank tidak meminta agunan tambahan.[29]

Pada dasarnya di dalam perjanjian pembiayaan perumahan pada bank syariah terdapat 2 (dua) hubungan hukum:

a. Hubungan hukum antara bank dengan penjual (developer/non-developer)

Hubungan hukum antara bank dengan penjual baik di lingkungan developer maupun non-developer terbentuk karena adanya perjanjian, yakni perjanjian jual-beli. Bank membeli rumah yang dibutuhkan oleh nasabah kepada penjual (developer/non-developer) secara tunai. Penjual yang dimaksud bisa ditunjuk oleh bank atau nasabahnya sendiri. Sedangkan sertifikat rumah yang dijadikan objek pembiayaan atas nama nasabah, hal ini dilakukan agar proses pembiayaan tersebut berjalan dengan efisien karena jika sertifikat dimaksud atas nama bank, akan menjadi tidak efisien karena harus ada proses balik nama lagi. Perjanjian jual beli yang terjadi antara bank dengan penjual akan berakhir setelah bank melunasi harga rumah kepada penjual. Namun pada prakteknya nasabah sendiri yang menunjuk penjual dan langsung membayar kepada penjual, bank hanya memberikan uang kepada nasabah (*dropping*) selanjutnya nasabah sendiri yang membayar pada penjual.[30]

---

[29] Wawancara dengan Support Pembiayaan Bank Mandiri Syariah cabang Thamrin-Jakarta, Jumat 19 Mei 2006

[30] Wawancara dengan Support Pembiayaan Bank Syariah Mandiri Cabang Thamrin-Jakarta, Jumat 19 Mei 2006

b. Hubungan Hukum antara Bank Syariah dengan Nasabah.

Hubungan hukum antara bank dengan nasabah terbentuk karena adanya perjanjian, yakni perjanjian pembiayaan dengan prinsip murabahan yaitu jual beli dengan margin keuntungan. Perjanjian pembiayaan ini diawali dengan permohonan nasabah untuk mendapat pembiayaan perumahan pada bank syariah. Bank memberikan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar nasabah dapat memperoleh pembiayaan. Persyaratan pembiayaan perumahan pada salah satu bank syariah, yakni Bank Syariah Mandiri, antara lain:[31]

1. Ketentuan Umum:
   a. Warga Negara Indonesia yang cakap hukum
   b. Berstatus karyawan dengan penghasilan tetap
   c. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan
   d. Maksimum pembiayaan 70% dari harga beli rumah
   e. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih
2. Dokumen yang diperlukan:
   a. Surat Permohonan
   b. Fotokopi KTP pemohon
   c. Fotokopi Kartu Keluarga
   d. Fotokopi Surat Nikah (bila sudah menikah)
   e. Asli Slip Gaji dan Surat Keterangan Kerja
   f. Fotokopi Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir
   g. Fotokopi NPWP untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta

[31] Produk dan Jasa Bank Mandiri Syariah., **www.syariah-mandiri.co.id**

h. Fotokopi rekening telepon dan listrik

i. Fotokopi SHM/SHGB

j. Fotokopi IMB dan Denah Bangungan\

Apabila bank syariah menyetujui permohonan pembiayaan nasabah dan terjadi kata sepakat maka inilah yang merupakan awal dari hubungan hukum antara bank dengan nasabah.

Dalam perjanjian pembiayaan pada bank baik bank konvesional maupun syariah, selalu terdapat klausula yang menyatakan bahwa bank diberi kuasa untuk mendebet rekening nasabah. Dari klausula tersebut akan terlihat bahwa dalam perjanjian pembiayaan perumahan terdapat juga perjanjian pemberin kuasa. Perjanjian pemberian kuasa diatur dalam pasal 1792 BW, yang isinya: "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Pada perjanjian pemberian kuasa dalam pembiayaan perumahan ini, nasabah bertindak sebagai pemberi kuasa sedangkan bank syariah bertindak sebagai penerima kuasa, sedangkan kuasa yang diberikan oleh nasabah kepada bank syariah adalah untuk mendebet rekening nasabah guna pembayaran atau pelunasan pembiayaan.

Dari hubungan hukum melahirkan akibat hukum yang didalamnya menimbulkan konsekuensi timbulnya hak dan kewajiban bagi nasabah maupun bank yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan perumahan.

Hak bank syariah pada perjanjian pembiayaan perumahan antara lain:

a. Mendapat pelunasan atas pembiayaan.

b. Mendebet rekening nasabah guna pembayaran atau pelunasan fasilitas pembiayaan.
c. Mendapat jaminan dari nasabah atas pembiayaan yang diberikan.
d. Menentukan besar margin keuntungan.
e. Meminta pembayaran administrasi (denda) jika nasabah wanprestasi dengan disengaja.

Adapun kewajiban bank syariah antara lain:

a. Menyediakan dan membayarkan fasilitas pembiayaan kepada nasabah.
b. Memberitahukan besar harga jual barang kepada nasabah, harga beli barang dan margin keuntungan kepada nasabah.
c. Mengembalikan segala sesuatu yang dijadikan jaminan kepada nasabah/penjamin setelah nasabah setelah nasabah melunasi pembiayaan sebagaimana yang telah ditentukan.

Sedangkan hak dari nasabah antara lain:

a. Memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank
b. Memilih barang yang akan dibiayai oleh bank
c. Mengetahui besar harga jual, harga beli barang dan margin keuntungan dari bank

Adapun kewajiban nasabah adalah:

a. Membayar lunas fasilitas pembiayaan ditambah margin keuntungan ada saat berakhirnya jangka waktu perjanjian.
b. Membuat surat pernyataan utang
c. Mengutamakan pembayaran fasilitas pembiayaan daripada pembiayaan lainnya.

d. Memberikan jaminan kepada bank

e. Mengasuransikan rumah yang menjadi objek perjanjian dan biaya asuransi ditanggung oleh nasabah.

Hubungan hukum antara nasabah dengan bank syariah ini berakhir karena berakhirnya masa berlaku akad, dibatalkan oleh pihak-pihak, atau salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.[32]

3. Klausula Dalam Perjanjian Pembiayaan Perumahan

Dalam isi perjanjian kredit pada bank konvensional beberapa klausula minimal yang selalu ada yaitu : para pihak, jumlah utang atau plafon, jangka waktu pelunasan, cara pembayaran, besarnya bunga, denda, jaminan, dan penyelesaian sengketa. Dalam perjanjian pembiayaan pada bank syariah juga membuat klausula tersebut, tetapi bedanya, pada bank syariah tidak menentukan besarnya bunga.

Adapun beberapa klausula dalam perjanjian pembiayaan perumahan di bank syariah antara lain:

a. Klausula tentang conditions precedent, yakni klausula tentang syarat-syarat tangguh yang dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitur sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit (pada bank syariah disebut pembiayaan) tersebut dan nasabah debitur berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut.[33] Kausula ini

---

[32] Mariam Darus Badrulzaman, **Op. Cit**., h. 259

[33] Sutan Remy Sjahdeini. **Op. Cit.**, h. 178

tercantum pada pasal 3 Perjanjian ini[34], yaitu Bank akan mengizinkan nasabah menarik Pembiayaan setelah nasabah memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

1. Menandatangani dan menyerahkan kepada Bank seluruh persyaratan administratif yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.
2. Menyerahkan kepada Bank seluruh dokumen yang terkait dengan pembiayaan sesuai dengan yang dipersyaratkan.

   Dokumen yang dimaksud adalah:[35]

   - *Pembelian Rumah Melalui Developer*:

   a. Mengisi Form Aplikasi
   b. Copy KTP Suami/Istri sebanyak 3 lembar
   c. Copy Akta Nikah dan Kartu Keluarga sebanyak 3 lembar
   d. Copy Sertifikat, IMB dan PBB tahun terakhir
   e. Asli slip gaji Suami/Istri 2 Bulan terakhir dan Surat Keterangan Bekerja.
   f. Asli slip gaji suami/istri bahwa gaji disalurkan melalui BSM Cab. Thamrin
   g. Copy rekening bank 3 bulan terakhir
   h. Dilampirkan bukti Pemesanan/Tanda Jadi Pembelian Rumah dan Denah Rumah

   - *Pembelian Rumah Melalui Perorangan*:

[34] Yang dimaksud dengan Perjanjian ini adalah Lampiran Akad Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri.
[35] Lampiran Persyaratan Fasilitas Pembiayaan Konsumtif

a. Mengisi Form Aplikasi
b. Copy KTP Suami/ Istri, Akta nikah dan Kartu Keluarga
c. Copy Sertifikat, IMB dan PBB terakhir
d. Asli Slip Gaji Suami/Istri 2 bulan terakhir dan Surat Keterangan Bekerja
e. Asli Surat Keterangan bahwa Gaji diasalurkan melalui BSM Cab. Thamrin
f. Copy rekening bank 3 bulan terakhir
g. Dilampirkan copy KTP (suami/istri), Kartu Keluarga dan Akta Nikah si Penjual
h. Surat Penawaran Harga dari Penjual kepada Pembeli dan Denah Rumah.

3. Bukti-bukti kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan serta akta-akta pengikatan jaminannya.
4. 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.

b. Klausula Affirmative Covenants, yakni klausula yang berisi janji-janji nasabah untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian. Klausula mengenai affirmative covenants tercantum pada Pasal 10 Perjanjian ini, antara lain:

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan usahanya.
2. NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH yang berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini dan dengan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
3. NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak ketiga terhadap NASABAH.

c. Nagative Covenants, yakni pernyataan atau ketentuan yang tidak boleh dilakukan oleh nasabah tanpa persetujuan dari bank. Klausula Negative Covenants pada perjanjian ini tercantum dalam Pasal 11 antara lain:

1. Menjual sebagian atau seluruh asset NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK,
2. Membuat utang lain kepada Pihak Ketiga dengan jaminan barang yang sama dengan yang dipakai sebagai jaminan kepada BANK,
3. Memindahkan kedudukan/lokasi barang jaminan dari kedudukan / lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan atau

mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan ybs kepada pihak lain,

4. Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor,kurator,likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

d. Klausula yang memberatkan bagi nasabah

Seperti yang diketahui bahwa isi perjanjian baku telah ditentukan oleh salah satu pihak saja yaitu bank, sehingga dalam isi perjanjiannya dapat bersifat "berat sebelah", artinya perjanjian tersebut banyak mengatur mengenai hak bank dan kewajiban bagi nasabahnya, sedangkan hak bagi nasabah serta kewajiban bank tidak banyak disebutkan, sehingga ada beberapa pencantuman klausula dalam perjanjian pembiayaan konsumtif di bank syariah yang dianggap memberatkan nasabah. Klausula tersebut antara lain:

1. Kewenangan bank untuk mengambil alih kewajiban

Pada pasal 7 Perjanjian ini menyebutkan:

...Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada Bank...

Klausula ini menunjukkan tidak adanya itikad baik dari pihak Bank dalam melaksanakan perjanjian. Seharusnya atas segala

kegiatan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian ini, harus disepakati oleh para pihaknya, dalam arti bank seharusnya melakukan pemberitahuan terlebih dahulu atas tindakan yang akan dilakukan berhubungan dengan harta milik nasabah. Hal tersebut bertentangan dengan asas persamaan /kesetaraan /kesederajatan/ keadilan. Dalam penjualan barang jaminan, apabila terjadi "kegagalan" dalam pengembalian pembiayaan, dinyatakan dalam akad, melalui lelang atau harga standar atau wajar yang sesuai dengan harga pasar.[36] Apabila hasil penjualan agunan tersebut lebih tinggi dari sisa angsuran yang belum terselesaikan maka harus dikembalikan kepada nasabah. Namun, pada dasarnya perjanjian Baku tetap sah menurut hukum karena antara para pihak sudah terjadi kesepakatan yang dapat dilihat dari adanya tandatangan.

2. Pembayaran seketika atas pembiayaan.

Dalam pasal 9 Perjanjian ini menyebutkan:

"Apabila nasabah tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu peristiwa tersebut dalam pasal 8 Akad ini, maka bank berhak menjual barang jaminan dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut akan digunakan Bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang Nasabah pada Bank".

[36] Mariam Daruz Badrulzaman dkk, **Op.Cit**., h. 262.

Dalam klausula tersebut, bank tidak memberikan kelonggaran pada nasabah, hal ini bertentangan dengan syariah Islam. Sesuai dengan Surat al-Baqarah ayat 280, yang artinya:[37] "Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...", maka tidak seharusnya bank mencantumkan hal yang demikian. Jika nasabah cidera janji karena memang belum mampu untuk membayar maka seharusnya bank memberi waktu bagi nasabah untuk melunasi utangnya, tetapi tidak untuk seketika.

3. Pencantuman klausula eksemsi mengenai tidak adanya hak nasabah debitur untuk dapat menyatakan keberatan atas pembebanan bank terhadap rekeningnya.[38]

Pasal 6 Perjanjian ini menyebutkan:

"Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini,..."

"Setiap pembayaran kembali / pelunasan utang sehubungan dengan akad ini dan akad lainnya yang mengikat nasabah dan bank, dilakukan oleh nasabah..."

---

[37] R.H.A. Soenarno., **Al-Qur'an dan Terjemahannya**, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, Jakarta, 1971. h.70.
[38] Sutan Remi Sjahdeini, **Op. Cit.**, h.223.

"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 12 Perjanjian ini menyebutkan:

"Nasabah atas tanggung jawabnya, berkerwajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang yang dibiayai maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikannya, sehingga jika terjadi sesuatu hal terhadap barang tersebut, sejak akad ini ditandatangani seluruh resiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah dan karena itu pula nasabah berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan bank dari segala resiko tersebut".

Pasal 13 Perjanjian ini menyebutkan:

"Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasarkan syariah atas bebannya terhadap barang jaminan pembiayaan berdasarkan akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh bank dengan menunjuk dan menetapkan bank sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (bankers clause)".

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, sekalipun pembukuan bank merupakan bukti yang kuat, namun pembukuan tersebut ,bukan merupakan bukti otentik, sebagaimana diatur dalam pasal 1881 BW, maka apabila nasabah debitur keberatan mengenai jumlah-jumlah dari pembukuan tersebut hendaknya nasabah harus tetap mempunyai peluang untuk dapat membuktikan sebaliknya. Hak nasabah untuk dapat membuktikan kebenaran pembukuan bank tersebut adalah karena memang sudah sering terjadi kesalahan dalam pembukuan bank. juga sering diketahui mengenai terjadinya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh petugas bank yang merugikan nasabah debitur.[39]

[39] **Ibid.**

BAB III

UPAYA HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH BANK SYARIAH JIKA NASABAH WANPRESTASI

1. Wanprestasi pada Perjanjian Pembiayaan Perumahan

Dalam suatu perjanjian kredit, debitur melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikannya pada pihak bank. Kriteria cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran pada waktunya, atau sama sekali tidak melakukan pembayaran angsuran atau tidak mau melaksanakan pembayaran angsuran.[4] Demikian pula pada perjanjian pembiayaan perumahan antara nasabah dan bank syariah, nasabah dikatakan wanprestasi atau cidera janji jika tidak melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan dalam akadnya.

Wanprestasi (kelalaian dan kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:[5]

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan melakukannya;
b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
d. Melakukan seseuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan pasal 8 Perjanjian ini menyebutkan:

---

[4] Djuhaendah Hasan, "Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit", **Segi Dasar Hukum Ekonomi 4: Hukum Jaminan Indonesia**, Proyek Elips, Jakarta, 1998, h.63
[5] Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 2002, h. 45.

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 4 akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat lainnya apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:

1. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran,
2. Dokumen atau keterangan yang diserahkan/ diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 akad ini palsu, tidak sah dan atau tidak benar,
3. NASABAH tidak memenuhi dan atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini,
4. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat / berhak menjadi NASABAH/PEGAWAI.
5. NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon / menuntut kepailitan NASABAH
6. NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan atau likuidasi.
7. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase.

8. 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 melawan hukum yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah, kualitas pembiayaan perumahan yang termasuk dalam piutang dalam Peraturan Bank Indonesia ini ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu:

a. Lancar
b. Dalam perhatian khusus
c. Kurang lancar
d. Diragukan
e. Macet

Yang dimaksud dengan pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang termasuk pada penggolongan dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Pengertian pembiayaan bermasalah secara umum yaitu suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama alam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan keterlambatan dalm pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss. Yang dimaksud dengan tindakan yuridis adalah tindakan yang dilakukan oleh

bank yang didasarkan pada ketentuan perundang-undangan agar bank dapat menerima kembali dana yang sudah tersalurkan, sedangkan pengertian potensial loss adalah bank berpotensi untuk rugi atau bank tidak mendapat keuntungan.[42]

Penggolongan pembiayaan perumahan didasarkan pada penilaian terhadap kemampuan membayar, adalah sebagai berikut:[43]

1.1. Kategori Lancar:

- Pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan akad.
- Nasabah selalu menyampaikan informas keuangan secara teratur dan akurat
- Dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

1.2. Kategori dalam Perhatian Khusus

- Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai 90 (sembilan puluh) hari.
- Nasabah menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan masih akurat
- Dokumen piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

1.3. Kategori Kurang Lancar

---

[42] Trisadini .P. Usanti, Bahan kuliah Hukum Perbankan, 2004

[43] Wawancara dengan Support Pembiayaan Bank Syariah Mandiri Cabang Thamrin-Jakarta, Jumat 19 Mei 2006

- Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari
- Nasabah menyampaikan infirmasi keuangan tidak teratur dan meragukan
- Dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat.
- Pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang
- Perpanjangan perjanjian piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan

1.4. Ketegori Diragukan

- Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
- Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya.
- Dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah.
- Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

1.5. Kategori Macet

- Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
- Dokumentasi perjanjian piutang dan atau pengikatan agunan tidak ada.

2. Upaya Penyelamatan Pembiayaan Perumahan

Secara umum, upaya yang diiakukan oleh bank syariah dalam menyelamatkan pembiayaan perumahan yang bermasalah, atau secara hukum disebut wanprestasi sama dengan bank konvensional. Upaya penyelamatan pembiayaan yakni bertujuan untuk melancarkan kembali pembiayaan perumahan yang bermasalah.

Penanganan penyelamatan kredit diatur dalam Pasal 20 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tnggal 12 November 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit yang diubah dengan Peratuaran Bank Indonesia Nomor 2/15/PBI/2000 Tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit. Yang dimaksud dengan restukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha pengkreditan agar debitur dapat memahami kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui: penurunan suku bunga kredit; pengurangan tunggakan bunga kredit; pengurangan tunggakan pokok kredit; perpanjangan waktu kredit; penambahan fasilitas kredit; pengambilalihan asset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur. Pelaksanaan restrukturisasi kredit ini juga dapat diterapkan untuk pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang meliputi:

a. Penurunan imbalan atau bagi hasil

b. Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil

c. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan

d. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan

e. Penambahan fasilitas pembiayaan

f. pengambilalihan asset nasabah sesuai dengan ketentua yang berlaku

g. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal pada perusahaan nasabah.

Penanganan terhadap pembiayaan bermasalah di dalam salah satu Bank Syariah di Indonesia yakni Bank Syariah Mandiri, terhadap nasabah-nasabah yang dipandang masih mempunyai prospek dan masih mempunyai itikad baik, dapat ditempuh melalui cara:[44]

a. Penagihan Intensif

Persyaratan minimal yang harus dipenuhi untuk berhasilnya pelaksanaan penagihan adalah :

- bahwa nasabah masih memiliki itikad baik,
- usahanya masih berjalan sehingga mampu memberikan penghasilan,
- masih memiliki persediaan/stock berupa bahan baku, barang setengah jadi dan atau barang dagangan, serta
- masih memiliki tagihan-tagihan kepada pihak ketiga.

b. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

[44] Wawancara dengan Support Pembiayaan Bank Syariah Mandiri Cabang Thamrin-Jakarta, Jumat 19 Mei 2006

yang dimaksud dengan penjadwalan kembali adalah perubahan jadual pembayaran pokok dan/atau tunggakan pembayaran margin dan/atau jangka waktu pembiayaan. Termasuk pemberian tenggang waktu (grace period) baik meliputi perubahan jumlah angsuran maupun jangka waktu pembiayaan.

Dapat dilakukan jika :

- Pemasaran dari produk/jasa yang dihasilkan nasabah masih berjalan dengan baik;
- Pabrik masih berjalan dalam kapasitas normal;
- Dari sisi manajemen, usaha nasabah dikelola oleh tenaga yang profesional dan mempunyai kompetensi dalam bidangnya;
- Bahan baku untuk keperluan produksi cukup tersedia di pasar dengan harga yang wajar;
- Proses produksinya menggunakan teknologi yang memadai (tidak out of date) sehingga produk yang dihasilkan dapat memenuhi kebutuhan konsumen;
- Peraturan pemerintah, kondisi lingkungan dan kondisi ekonomi global cukup mendukung.

c. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

persyaratan kembali adalah merubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadual pembiayaan, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum pembiayaan. Meliputi :

- Penjadualan kembali angsuran pokok dan bagi hasil/margin.

- Penetapan margin, bagi hasil, biaya Bank dan denda yang lebih rendah, sepanjang keadaan usaha nasabah belum memungkinkan untuk pembayaran bagi hasil/margin.
- Peninjauan kembali besaran *self financing* yang harus dipenuhi.
- Perubahan persyaratan pembiayaan lainnya (termasuk penukaran agunan).

Faktor – faktor pendukung dilakukan langkah ini :

- Pemasaran dari produk/jasa yang dihasilkan nasabah masih berjalan dengan baik.
- Pabrik masih berjalan dalam kapasitas normal.
- Dari sisi manajemen, usaha nasabah dikelola oleh tenaga yang profesional dan mempunyai kompetensi dalam bidangnya.
- Bahan baku untuk keperluan produksi cukup tersedia di pasar dengan harga yang wajar.
- Proses produksinya menggunakan teknologi yang memadai (tidak out up-date) sehingga produk yang dihasilkan dapat memenuhi kebutuhan konsumen.

d. Penataan kembali (*Restructuring*)

Penataan kembali adalah upaya yang dilakukan Bank untuk menata kembali (me-restrukturisasi) pembiayaannya agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya.

Pengertian *restructuring* sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No.23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991 ialah upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara

melakukan perubahan atas syarat-syarat akad pembiayaan berupa pemberian tambahan pembiayaan atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling atau reconditioning.

Sedangkan sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No.31/12/UPPB tanggal 12 Nopember 1998, pengertian dari restrukturisasi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah upaya Bank agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya kepada Bank, antara lain meliputi:

- Penurunan tingkat bagi hasil/margin;
- Pengurangan tunggakan bagi hasil/margin;
- Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan;
- Perpanjangan jangka waktu pembiayaan;
- Penambahan fasilitas pembiayaan;
- Pengambil-alihan asset nasabah sesuai ketentuan yang berlaku;
- Konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan nasabah.

3. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Perumahan Bermasalah

Bilamana upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah tersebut tidak berhasil, maka bank akan melakukan penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah. Upaya penyelesaian tersebut antara lain:

3.1. Eksekusi Agunan

Bank menjual agunan jika sebelumnya telah diadakan perjanjian atau di dalam akad secara tertulis untuk menjual jaminan.[45] Penyitaan barang jaminan pembiayaan harus tetap dilakukan dengan cara-cara sebagaimana yang diajarkan menurut ajaran Islam, seperti:[46]

a. Simpati : sopan, menghargai, dan fokus terhadap tujuan penyitaan.
b. Empati : menyelami keadaan nasabah, bicara seakan untuk kepentingan nasabah
c. Menekan : tindakan ini dilakukan jika dua tindakan diatas tidak diperhatikan.

Penjualan agunan diperbolehkan dalam Islam. Landasan syariah dilakukan penjualan dengan lelang adalah:

- Hadist:

  Dari Ka'ab bin Malik ra bahwa Rasulullah S.A.W. pernah menyita harta Mu'az dan Rasulullah telah menjual harta itu, untuk membayarkan utangnya yang ada. (Riwayat Daruquthni dan Hakim).

- Penjualan secara lelang oleh Rasulullah S.A.W. dinyatakan sebagai berikut:

  Dari Anas ra, berkata ia: "telah menjual Nabi S.A.W. sebuah pelana dan sebuah mangkuk air", dengan mengatakan: "siapa mau membeli pelan dan mangkuk air ini?" Menyahut seorang laki-laki: "aku bersedia mengambilnya dengan satu dirham." Lalu Nabi S.A.W. berkata pula: "siapa yang mau keduanya kepada laki-laki itu." (Riwayat Tirmizi).

---

[45] Muhammad, **Manajemen Bank Syariah**., AMP YKPN, Yogyakarta, 2002, h. 269.
[46] **Ibid.**

- Seseorang yang telah bangkrut atau tidak bisa lagi memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, maka jika barang-barang miliknya berhak untuk disita atau dirampas oleh :

    1. Yang punya hutang, sebab ia yang lebih berhak dengan barangnya.
    2. Hakim, jika persoalannya tersebut telah sampai ke Pengadilan.

  Maksud dari rampasan tersebut adalah untuk menjual harta, atau barang si bangkrut untuk dibayarkan kepada orang-orang yang berpiutang. Dimasa Rasulullah S.A.W. pernah melakukan penyitaan terhadap barang-barang mu'az yang telah bangkrut. Barang-barangnya dijual oleh Rasulullah kemudian uangnya diberikan kepada orang yang telah memberi utang kepadanya.

Pembiayaan perumahan (Griya BSM) merupakan pembiayaan konsumtif tetapi yang menjadi objeknya adalah rumah dan tanah yang merupakan benda tidak bergerak yang kebanyakan diikat dengan jaminan hak tanggungan.

Model-model eksekusi jaminan hak tanggungan menurut Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 (Untuk selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan)adalah sebagai berikut:[47]

1. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan secara parate eksekusi, yakni menjual (tanpa perlu penetapan pengadilan) didepan pelelangan umum.
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan yakni lewat penetapan pengadilan.
3. Dapat dijual dibawah tangan oleh pihak kreditur sendiri.

[47] Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

4. Sungguhpun tidak disebutkan dalam UU Hak Tanggungan, tetapi tentunya pihak kreditur dapat menempuh prosedur biasa lewat gugatan pengadilan.

Untuk eksekusi Hak Tanggungan dengan title eksekutorial, pasal 14 UU Hak Tanggungan menyebutkan:

Ayat (2)

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA."

Ayat (3)

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Ayat (5)

Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa salah satu syarat agar eksekusi dapat dilakukan adalah bahwa dalam akta rersebut terdapat irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Irah-irah inilah yang memberikan title eksekutorial, yakni title yang mensejajarkan kekuatan akta tersebut dengan putusan pengadilan. Dengan demikian akta tersebut tinggal dieksekusi (tanpa perlu lagi suatu putusan pengadilan).[48]

---

[48] **Ibid.**, h. 59

Eksekusi Hak Tanggungan secara parate eksekusi dilakukan oleh penerima Hak Tanggungan lewat lembaga pelelangan umum (Kantor Lelang), dimana asil lelang tersebut digunakan untuk melunasi piutang-piutang dari pemberi Hak Tanggungan. Parate eksekusi lewa pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali.[49]

Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara dijual dibawah tangan oleh pihak kreditur sendiri harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:[50]

1. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
2. Jika dengan cara penjualan dibawah tangan tersebut tercapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.
3. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.
5. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis.

3.2. Penyelesaian Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional[51]

---

[49] Wawancara dengan Support Pembiayaan Bank Syariah Mandiri Cabang Thamrin-Jakarta, Jumat 19 Mei 2006

[50] Penjelasan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

[51] Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Dewan Pimpinan Majelis Ulama Indonesia Tentang Badan Arbitrase Syariah Nasional, Nomor 15, Tanggl 29 Januari 2004. Notaris: Yudo Paripurno, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah DKI Jakarta.

Badan Arbitrase Syariah Nasional sebagai badan Arbitrase yang didirikan oleh Majelis Muamalat Indonesia dibentuk guna menyelesaikan kemungkinan terjadinya sengketa perdata di antara bank-bank syariah dengan para nasabahnya. Berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase adalah cara menyelesaikan suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Para pihk dalam perjanjian pembiyaan perumahan pada bank syariah yaitu nasabah dan bank syariah apabila terjadi sengketa, seperti nasabah wanprestasi, dapat menyelesaikan sengketanya di Badan Arbitrase Syariah Nasional dengan syarat para pihak telah memperjanjikan sebelumnya, yaitu pada perjanjian pembiayaan pembiayaan rumah pada bank syariah dicantumkan klausula mengenai Arbitrase.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional atau melalui proses litigasi di Pengadilan Agama setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional tersebut dijadikan pedoman oleh Bank syariah, sehingga ketentuan tersebut mengikat bank syariah.

Pada Perjanjian pembiayaan perumahan ini mencantumkan klausula Arbitrase. Seperti yang tercantum pada pasal 15 Perjanjian ini, yang menyebutkan:

1. Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. 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 ber-arbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di BADAN tersebut.
3. Putusan BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) bersifat final dan mengikat.

Sejalan dengan prinsip operasional Bank, maka dalam penyelesaian perselisihan dala hubungan bank dengan nasabah sejauh mungkin ditempuh upaya musyawarah mufakat. Dalam hal tidak terdapat kesepakatan maka sesuai dengan *choice of law* sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan melalui lembaga Arbitrase dalam hal ini Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

Arbitrase dilakukan dengan menunjuk dan memberi kuasa kepada badan arbitrase untuk memberi keadilan dan kepatutan berdasarkan syariat Islam dan prosedur hukum yang berlaku. Adapun landasan syariat Arbitrase ini adalah:

- Surat Al-Hujarat ayat 9, yang artinya:[52]

  "Dan jika ada dua golongan diantara orang-orang mu'min berperang maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah salah satu dari kedua golongan itu

[52] R.H.A. Soenarno., **Al-Qur'an dan Terjemahannya**, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, Jakarta, 1971. h. 846.

berbuat aniaya terhadap golongan yang lain maka perangilah golongan yang berbuat aniaya itu sehingga golongan itu kembali, kepada perintah Allah; jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah keduanya dengan adil dan berlaku adillah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berlaku adil."

- Surat An Nissa ayat 35, yang artinya:[53]

  "Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya maka kirimlah seorang hakam (juru pendamai)..."

3.3. Penyelesaian Melalui Proses Litigasi

Dalam Perjanjian pembiayaan perumahan pada bank syariah ini tidak ditemukan klausula tentang penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama berdasarkan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, karena format perjanjian dibuat sebelum Undang-undang nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama dibuat. Dalam Pasal 49 Undang-undang ini disebutkan bahwa Peradilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

1. perkawinan
2. waris
3. wasiat
4. hibah
5. wakaf

[53] R.H.A. Soenarno.,**Ibid.,** h. 123.

6. zakat
7. infaq
8. shadaqah dan
9. ekonomi syariah.

3.4. *Write Off* atau Menghapusbukukan secara Neraca

Write off pada bank syariah pada prinsipnya sama seperti bank konvensional. Write off hanya mengahapusbukukan utang nasabah secara neraca saja, tetapi dalam kenyataannya kewajiban nasabah tetap tertagih. Nasabah tetap mampunyai kewajiban untuk membayar sebab uang yang digunakan oleh bank syariah adalah dana masyarakat, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UU Perbankan:

"Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana penyalur masyarakat."

Write off dapat dilakukan oleh bank syariah bilamana:

1. Upaya penyelamatan dengan cara penyertaan modal tidak berhasil.

   Berdasarkan pasal 12 ayat 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PBI/2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/Kep/DIR tanggal 20 November 1998 tentang restrukturisasi kredit, bahwa penyertaan modal wajib dihapusbukukan dari neraca bank apabila telah melebihi jangka waktu 5 (lima) tahun.

2. Jika pembiayaan termasuk golongan macet dalam jangka waktu tertentu.

   Pembiayaan termasuk golongan macet jika tidak memenuhi, nasabah yang bersangkutan sudah tidak bisa dihubungi atau tidak mempunyai itikad baik, sehingga kebijakan bank untuk menghapusbukukan.

Filosofi yang mendukung penyelesaian pembiayaan yang tidak dapat ditagih

- "Barang siapa yang mendapati hartanya berada pada seseorang yang dinyatakan bangkrut atau seseorang yang benar-benar pailit, maka dia lebih berhak atas hartanya itu daripada orang lain." (HR Jamaah)
- Nabi Muhammad S.A.W. bersabda mengenai seorang laki-laki yang bangkrut: "apabila didapati suatu barang disisinya dan belum berubah, maka barang itu adalah menjadi pemiliknya yang telah menjual kepadanya." (HR Imam Mualim dan Nasai)
- Sesungguhnya Nabi Muhammad S.A.W. pernah menyita harta milik Muadz lalu beliau menjualnya untuk membayar hutangnya (HR Imam Daruquthni).

Untuk pembiayaan bermasalah, upaya penyelesaian yang dilakukan bank syariah dalam pembiayaan perumahan adalah upaya eksekusi agunan, dengan syarat sebelumnya telah diadakan pengikatan jaminan antara nasabah dengan bank.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

Dari uraian pembahasan permasalahan dalam skripsi ini pada bab-bab diatas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

a. Hubungan hukum pada pembiayaan perumahan di bank syariah ada 2 (dua). Pertama, hubungan hukum antara bank dengan penjual (developer/non-developer) yang terbentuk krena adanya perjanjian jual beli. Kedua, hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah yang terbentuk karena adanya perjanjian pembiayaan perumahan (dalam hal ini Griya BSM) secara mengangsur. Dalam perjanjian pembiayaan perumahan ini bank bertindak sebagai penyedia dana sedangkan nasabah bertindak sebagai pembeli.

Upaya yang pertama kali dilakukan bank syariah dalam menangani pembiayaan bermasalah adalah dengan upaya penyelamatan, yang terdiri dari penurunan imbalan atau bagi hasil; pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil; pengurangan tunggakan pokok pembiayaan; perpanjangan jangka waktu pembiayaan; penambahan fasilitas pembiayaan; pengambilalihan asset nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku; atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal pada perusahaan nasabah. Tetapi dalam praktek, disalah satu bank syariah terkemuka di Indonesia penyelamatan pembiayaan bermasalah yang nasabah-nasabahnya dipandang masih mempunyai itikad baik dan prospek, dapat ditempuh melalui cara Penagihan intensif; Penjadwalan kembali (*Rescheduling*); Persyaratan kembali (*Reconditioning*);

atau Penataan kembali (*Restucturing*). Jika upaya penyelamatan tersebut tidak berhasil maka akan dilakukan upaya penyelesaian antara lain: eksekusi agunan, penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), penyelesaian melalui proses litigasi melalui Pangadilan Aagama, atau *write off* (menghapusbukukan).

2. Saran

Selanjutnya dari penulisan tersebut terdapat beberapa saran yaitu sebagai berikut:

a. Hendaknya perjanjian atau akad pada pembiayaan perumahan menunjukkan keseimbangan para pihak, tidak terdapat klausula yang sifatnya berat sebelah. Peranan Bank Indonesia sebagai otoritas pengawas dengan bantuan Dewan Syariah Nasional (DSN) hendaknya memberikan keseragaman terhadap perjanjian atau akad di bank syariah sehingga lingkup dan isi perjanjian atau akad tidak berbeda jauh antara yang satu dengan yang lainnya.

b. Sesuai dengan perkembangan jaman dan semakin banyaknya kebutuhan masyarakat kan jasa bank syariah akan lebih baik jika ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang bank syariah secara spesifik layaknya Undang-Undang Perbankan yang ada saat ini agar tidak menimbulkan perbedaan pendapat, dan terjadi keseragaman antara bank syariah yang satu dengan yang lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

A. Soenarno., **Al-Qur'an dan Terjemahannya**, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, Jakarta, 1971

A. Shomad, **"Prinsip Kontrak di Lingkungan Bank Syariah"**, Bahan Kuliah Hukum Perbankan Syariah, 2003.

Abdul Djamali, **Hukum Islam (Asas-asas, Hukum Islam I, Hukum Islam II) Berdasarkan Ketentuan Kurikulum Konsorsium Ilmu Hukum**, Mandar Maju, Bandung, 1992

Ahmad Azhar Basyir, **Asas-asas Hukum Muamalat**, UII Press, Yogyakarta, 2000

Djuhaendah Hasan, "Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit", **Segi Dasar Hukum Ekonomi 4: Hukum Jaminan Indonesia**, Proyek Elips, Jakarta, 1998.

M. Hasbi Ash-Shiddieqy, **Pengantar Fiqh Muamalah,** Rizki Putra, Semarang, 1997

Mariam Darus Badrulzaman dkk, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 248

Muhammad Firdaus., **Edukasi Profesional Syariah – Konsep dan Implementasi Bank Syariah**, Renaisan. Jakarta, 2005.

Muhammad Syafi'i Antonio, **Bank Syariah dari Teori ke Praktik**, Gema Insani, Jakarta 2001.

Muhammad, **Manajemen Bank Syariah**., AMP YKPN, Yogyakarta, 2002.

Muhammad, **Teknik Penghitungan Bagi Hasil di Bank Syariah**, UII Press, Yogyakarta, 2001.

Munir Fuadi, **Hukum Perbankan Modern (berdasarkan UU tahun 1998) buku Kesatu**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 179-180.

Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 2002.

Subekti, **Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999.

Sutan Remy Sjahdeini, **Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia**, Pustaka Utama Grafiti, 2005

Internet

Produk dan Jasa Bank Syariah Mandiri, www.syariah-mandiri.co.id

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan LN RI Tahun1998 Nomor 182.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003 Tanggal 19 Mei 2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah LN RI Tahun 2003 Nomor 55.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/15/PBI/2003 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

BANK SYARIAH MANDIRI

BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN KONSUMTIF

Nomor :
Tanggal :

Harap Diisi Lengkap Untuk Kelancaran Proses)

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Jumlah Pembiayaan Yang Diajukan : Rp
Pengajuan : ☐ Baru ☐ Perubahan ☐ Take Over
Jangka waktu : Rp
Tujuan Penggunaan (Dijelaskan) : Rp

DATA PRIBADI PERMOHONAN

Nama :
Jenis Kelamin ☐ Laki ☐ Perempuan
Tempat/Tanggal Lahir :
Status ☐ Belum Menikah ☐ Menikah ☐ Janda/Duda
Nomor KTP/Paspor :
Jumlah Tanggungan Janda/Duda
Nomor NPWP :
Pendidikan Terakhir
Alamat Tinggal Sekarang :

Telepon : Wilayah : Kode Pos : Lama Tinggal Di Alamat ini :
Status Tempat Tinggal : ☐ Pribadi ☐ Keluarga ☐ Dinas ☐ Lainnya (sebutkan)
Untuk Keperluan Mendadak Hubungi (Yang Tidak Serumah)
Nama :
Hubungan :
Alamat :

Telepon : Wilayah : Kode Pos : Lama Tinggal Di Alamat ini :
Waktu Terbaik Untuk Menghubungi anda : ☐ Di rumah, Pukul : ☐ Di kantor, Pukul :
Alamat :

Wilayah : Kode Pos :

DATA PEKERJAAN

Nama Perusahaan :
Bidang Usaha :
Jabatan Pangkat :
Mulai bekerja sejak :
Alamat :

Telepon : Wilayah : Kode Pos :
(Khusus Wiraswasta) :
SIUP : NPWP :
Tanggal/ Tahun Didirikan:

DATA SUAMI/ ISTRI

Nama :
Tempat/ Tanggal Lahir :
(Jika Bekerja) :
Nama Perusahaan :
Bidang Usaha :
Pangkat/ Jabatan :
Mulai Bekerja Sejak :
Alamat Kantor :
Telepon : Wilayah : Kode Pos :

DATA PENGHASILAN

Penghasilan Bersih/ Bulan Pemohon	: Rp.
Penghasilan Bersih/ Bulan Suami / Istri	: Rp.
Penghasilan Tambahan (Jika Ada)	: Rp.
Biaya Hidup / Pengeluaran Per Bulan	: Rp.
Angsuran Dari Pinjaman Lainnya / Bulan	: Rp.
Sisa Penghasilan Bersih	: Rp.

PINJAMAN LAIN

Nama Kreditor	Jenis Pinjaman / Kreditor	Jumlah Pinjaman	Jatuh Tempo

DATA KEKAYAAN

Jenis	Jumlah	Lokasi / Merk	Nilai Rp.
☐ Rumah			
☐ Mobil			
☐			

SIMPANAN REKENING DIBANK

Nama Bank	Jenis Simpanan	Atas Nama	Nomor

DATA JAMINAN

☐ TANAH ☐ RUMAH TINGGAL ☐ RUKO

Alamat Jaminan :
Telepon : Wilayah Kode pos :
Tahun Dibangun : LT : LB :
Harga Taksiran : No. IMB :
Status Tanah :
Berlaku Hingga : A/N :
Nama Pemilik Jaminan/Peminjam :
Hubungan Keluarga :
Alamat Pemilik Jaminan :

Telepon : Wilayah Kode pos :

☐ BPKB

Merk Kendaraan :
Type : ☐ Sedan ☐ Minibus ☐ Lainnya .....
Tahun : Warna :
Harga Kendaraan :
Uang Muka :
Nama Dealer :
Alamat Dealer :
Telepon Dealer :

☐ PERUSAHAAN

Klasifikasi ☐ Pemerintah ☐ BUMN ☐ Swasta

REFERENSI

1. Nama :	2. Nama :
Perusahaan :	Perusahaan :
Posisi/ Jabatan :	Posisi/ Jabatan :
Alamat/ Telepon :	Alamat/ Telepon :

Saya menyatakan bahwa semua informasi yang diberikan adalah benar. Informasi ini diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan dan dengan ini Saya mengijinkan Bank Syariah Mandiri untuk mendapatkan dan memeriksa seluruh informasi yang diperlukan. Bersama ini Saya memberi kuasa kepada Bank untuk memotong dari rekening koran/tabungan/deposito Saya guna pelunasi angsuran pembiayaan dan/atau kewajiban lainnya kepada Bank jika terjadi penundaan pembayaran. Dengan ini pula Saya menyatakan bersedia dan akan patuh pada peraturan dan persyaratan yang ditentukan Bank dan Saya mengetahui dan menyetujui bahwa Bank berhak menyetujui/menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya.

Pemohon, (Suami / Istri) Peminjam,

(Nama/TTD) (Nama/TTD) (Nama/TTD)

CHECKLIST DOKUMEN

Nama Nasabah :
Unit Kerja :
Diterima Tanggal :

Diterima Tanggal :
Account Officer :

☐ PEMBIAYAAN KELOMPOK KARYAWAN

PERUSAHAAN/INSTANSI		KARYAWAN	
☐ Daftar Nama Pemohon	(1 Asli)	☑ Aplikasi Pemohon	(Asli)
☐ Penvertaan Penjamin	(1 Asli)	☑ KTP + ID Karyawan	(2 Copy)
☐ SIUP + TDP	(1 Copy)	☑ Kartu Keluarga	(1 Copy)
☐ Akte Pendirian + Perubahan	(1 Copy)	☑ Slip Gaji	(1 Copy)
☐ Laporan Keuangan (2 Tahun Terakhir)	(1 Copy)	☑ Surat Rekomendasi Perusahaan	(1 Copy)
☐ NPWP	(1 Copy)	☑ Surat Kuasa Pemotongan Gaji	(1 Copy)

☐ MOBIL ☐ KPR ☐ LAIN-LAIN

DATA PRIBADI

☐ Aplikasi Permohonan	(1 Asli)	☑ Akte Nikah / Cerai	(1 Copy)
☐ KPT Pemohon + Suami / Istri + Penjamin	(2 Copy)	☑ NPWP Pribadi / ~~Perusahaan~~ pemby - [illegible]	(1 Copy)
☐ Kartu Keluarga	(1 Copy)	☑ Surat Persetujuan Suami / Istri + Penjamin	(1 Asli)

DATA PENGHASILAN KARYAWAN

☐ Slip Gaji/ Bukti Transfer/ PPH 21	(1 Asli)
☐ Surat Keterangan Perusahaan	(1 Asli)
☐ Kartu Keluarga	(1 Copy)

DATA PENGHASILAN (WIRASWASATA)

☐ SIUP + TDP	(1 Copy)
☐ Akte Pendirian + Perubahan	(1 Copy)
☐ Laporan Keuangan (2 Tahun Terakhir)	(1 Copy)
☐ Rekening Koran (3 Bulan Terakhir)	

DATA JAMINAN (RUMAH, RUKO)

☑ Sertifikat HGB / HM	(2 Copy)	☐ BPKB / Penyertaan Dealer	(Asli)
☑ IMB	(2 Copy)	☐ STNK	(1 Copy)
☑ PBB (Tahun Terakhir)	(2 Copy)	☐ Surat Pesanan Kendaraan + Faktur	(1 Copy)
☐ Cover Note Notaris	(1 Asli)	☐ Kwitansi Kosong (1 Bermeterai)	(3 Asli)

DOKUMEN TAMBAHAN :

- ☐ Rincian Anggaran Biaya Material
- ☐ Rekening tabungan 6 bulan terakhir
- ☐ Pas foto ukr. 4×6 Suami Istri
- ☐
- ☐

DOKUMEN YANG HARUS DILENGKAPI OLEH INTERN BANK :

Untuk Seluruh File	Untuk Multiguna	Untuk Pembelian Mobil
☐	☐	☐
☐	☐	☐
☐	☐	☐

KETERANGAN :

Yang Menerima,

Yang Menyerahkan,

BANK SYARIAH
MANDIRI

AKAD PEMBIAYAAN GRIYA BANK SYARIAH MANDIRI

No.07/062/P-DSI

"Dan Allah SWT menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba " (QS Al – Baqarah : 275)

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu "(QS An-Nisaa : 29)

Akad Al-Murabahah kepada pegawai ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, Rabu, tanggal 26 Oktober 2005 oleh dan antara para pihak sbb :

1. PT.Bank Syariah Mandiri, di Jl.MH. Thamrin no.5 Jakarta yang dalam hal ini diwakili oleh ..... selaku Kepala Divisi Sumberdaya Insani selanjutnya disebut "BANK"
2. ..... - pegawai PT. Bank Syariah Mandiri Divisi Sumberdaya Insani Kantor Pusat bertempat tinggal di Dusun Muning RT/RW. 03/06 Desa Selodono Kec. Ringin Rejo Kab. Kediri JATIM 64173 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri selanjutnya disebut "NASABAH"

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membayar Pembelian Rumah di Perumahan

Taman Melati Blok EA 32 Sawangan – DEPOK dan selanjutnya BANK menyetujui dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Syariah pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
   - NASABAH membayar Pembelian Rumah di Perumahan Taman Melati Blok EA 32 Sawangan – DEPOK tersebut untuk memenuhi kepentingannya dengan pembiayaan yang disediakan oleh BANK dan selanjutnya BANK menerima bukti pembayaran tersebut dari NASABAH sebagaimana tujuan NASABAH mengajukan permohonan kepada BANK dengan nominal yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.
   - Penyerahan bukti-bukti pembayaran tersebut dilakukan oleh NASABAH paling lambat dua minggu setelah pencairan fasilitas oleh BANK.
   - NASABAH membayar hutang pokok ditambah marjin atas fasilitas ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar lunas hutang pokok dan margin keuntungan kepada BANK, NASABAH masih dianggap berutang kepada BANK.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam AKAD PEMBIAYAAN Al –Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1

DEFINISI

1. **Al – Murabahah** adalah Akad Pembiayaan antara BANK dan NASABAH yang wajib dikembalikan secara angsuran atau sekaligus dengan jumlah yang sama sesuai pembiayaan ditambah dengan marjin.
2. **SYARIAH** adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al Qur'an dan Al Hadist (sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang Ibadah Maghdah dan Ibadah Muamalah.
3. **BARANG** adalah Barang yang dihalalkan berdasarkan Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya yang dibeli NASABAH dari Pemosok dengan pendanaan yang berasal dari pembiayaan yang disediakan oleh BANK
4. **PEMBIAYAAN** adalah Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan NASABAH dengan biaya yang disepakati oleh BANK.
5. **HARGA BELI** adalah Sejumlah uang yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membeli barang dari pemasok atas permintaan NASABAH kepada BANK berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH maksimum sebesar pembiayaan
6. **MARJIN** adalah Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya pencairan pinjaman pegawai yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
7. **SURAT PENGAKUAN PEMBIAYAAN UTANG** adalah Surat Pengakuan bahwa 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 nilai terhutang

8. **DOKUMEN JAMINAN** adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikian atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
9. **JANGKA WAKTU AKAD** adalah Masa berlakunya Akad ini sesuai yang telah ditentukan dalam pasal 4 Akad ini.
10. **HARI KERJA BANK** adalah Hari Kerja Bank Indonesia
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. **CIDERA JANJI** adalah Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebagian 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 kepada NASABAH yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan Pembelian Rumah di Perumahan Taman Melati Blok EA -- Sawangan – DEPOK dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan dimaksud dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sbb :

Harga Beli/ Utang Pokok	Rp. 98.500.000,00
Marjin	Rp. 92.027.487,00 +
Harga Jual	Rp. 190.527.487,00

Terbilang : Seratus Sembilan Puluh Juta Lima Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Rupiah.

PASAL 3

PENARIKAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembayaran penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sbb:

1. Menandatangani dan menyerahkan kepada BANK seluruh persyaratan administratif yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini
2. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang terkait dengan pembiayaan sesuai yang dipersyaratkan.
3. Bukti-bukti kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan,serta akta-akta pengikatan jaminannnya.
4. Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan dan atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan meryerahkan tanda bukti penerimaannya kepada NASABAH.

PASAL 4

JANGKA WAKTU dan CARA PEMBAYARAN

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada BANK sebagaimana tersebut pada pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu 180 (Seratus Delapan Puluh) bulan terhitung dari tanggal Akad ini ditandatangani dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Surat Kuasa untuk membayar melalui pemotongan gaji, dan lunas pada saat jatuh tempo.
2. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK terlebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/ pelunasan atas harga pokok barang dan margin keuntungan BANK.

PASAL5

TEMPAT PEMBAYARAN

1. Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang 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
2. Dalam hal pembayaran melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini Kuasa Nasabah 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 utang NASABAH.

PASAL 6

BIAYA, POTONGAN dan PAJAK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatangani Akad ini dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
2. Setiap pembayaran kembali/ pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea dan pajak dan biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.
3. 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 7

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/ pelunasan pembiayaan dan marjin pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan 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 merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan berupa Tanah dan Bangunan di Perumahan Taman Melati Blok EA -- Sawangan – DEPOK (SHGB Masih dalam proses, a.n. .....);

PASAL 8

CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 4 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/ menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat lainnya apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran,
2. Dokumen atau keterangan yang diserahkan/ diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 akad ini palsu, tidak sah dan atau tidak benar,
3. NASABAH tidak memenuhi dan atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini,
4. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat / berhak menjadi NASABAH/PEGAWAI.
5. NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon / menuntut kepailitan NASABAH

6. NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan,insolvensi dan atau likuidasi.
7. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase.
8. 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 melawan hukum yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

PASAL 9

AKIBAT CEDERA JANJI

1. Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam pasal 8 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut akan digunakan BANK untuk membayar/ melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.
2. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan oleh BANK melalui pelelangan di muka 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 bertanggungjawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

PASAL 10

PENGAKUAN dan JAMINAN

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada Bank, sebagaimana BANK menerima pernyataan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa:

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan usahanya.
2. NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH yang berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini dan dengan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
3. NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak ketiga terhadap NASABAH.

PASAL 11

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri bahwa selama masa berjalannya Akad ini NASABAH-kecuali telah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK –tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sbb:

1. Menjual sebagian atau seluruh asset NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK,
2. Membuat utang lain kepada Pihak Ketiga dengan jaminan barang yang sama dengan yang dipakai sebagai jaminan kepada BANK,
3. Memindahkan kedudukan/lokasi barang jaminan dari kedudukan / lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan ybs kepada pihak lain,
4. Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor,kurator,likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

PASAL 12

RESIKO

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan,baik terhadap keadaan fisik barang yang dibiayai maupun terhadap syahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikannya, sehingga jika terjadi sesuatu hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani seluruh resiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH

PASAL 11

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri bahwa selama masa berjalannya Akad ini NASABAH-kecuali telah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK –tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sbb:

1. Menjual sebagian atau seluruh asset NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK,
2. Membuat utang lain kepada Pihak Ketiga dengan jaminan barang yang sama dengan yang dipakai sebagai jaminan kepada BANK,
3. Memindahkan kedudukan/lokasi barang jaminan dari kedudukan / lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan ybs kepada pihak lain,
4. Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor,kurator,likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

PASAL 12

RESIKO

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan,baik terhadap keadaan fisik barang yang dibiayai maupun terhadap syahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikannya, sehingga jika terjadi sesuatu hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani seluruh resiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH

dan karena itu pula NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala resiko tersebut.

PASAL 13

ASURANSI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasarkan syariah atas bebannya terhadap barang jaminan pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (bankers clause).

PASAL 14

PENGAWASAN

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan ijin kepada BANK atau pihak / petugas yang ditunjuknya guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat berlangsungnya Akad ini dan kepada wakil BANK tersebut diberikan hak untuk membuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

PASAL 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad

dan karena itu pula NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala resiko tersebut.

PASAL 13

ASURANSI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasarkan syariah atas bebannya terhadap barang jaminan pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (bankers clause).

PASAL 14

PENGAWASAN

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan ijin kepada BANK atau pihak / petugas yang ditunjuknya guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat berlangsungnya Akad ini dan kepada wakil BANK tersebut diberikan hak untuk membuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

PASAL 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad

ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.

2. 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 ber-arbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di BADAN tersebut.
3. Putusan BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) bersifat final dan mengikat.

PASAL 16

LAIN-LAIN

Apabila dalam perjalanannya terdapat Pemutusan Hubungan Kerja oleh Pihak BANK maupun pihak NASABAH, maka saldo pinjaman harus dilunasi sebelum tanggal efektif pemutusan hubungan kerja.

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 ke alamat di bawah ini:

Nasabah : .....

Alamat rumah : Dusun Muning RT/RW. 03/06 Desa Selodono Kec. Ringin Rejo

Kab. Kediri JATIM 64173

Alamat kantor : Jl.MH. Thamrin no.5 Jakarta Pusat Telp. ..... Ext .....

PASAL 18

PENUTUP

Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.

Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini,

Surat Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH dan BANK diatas kertas yang bermeterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

PT. BANK SYARIAH MANDIRI

DIVISI SUMBERDAYA INSANI NASABAH

meterai

6000

....