

BAB III

PERBANDINGAN STANDAR KONTRAK PERJANJIAN *MURABAHAH* DENGAN AKAD BAKU PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI AREA BANJARMASIN

A. Standar Kontrak Perjanjian *Murabahah*

1. Pengantar Standar

Dalam konteks hukum Islam, Al Quran dan Hadist berfungsi sebagai suatu *al ushul* (ketentuan pokok) yang mengandung suatu asas yang menjadi acuan dalam pembuatan suatu perjanjian atau akad perbankan syariah. Asas-asas yang terkandung dalam hukum Islam meliputi:

- a. asas kebebasan (*al hurriyah*)
- b. asas persamaan atau kesetaraan (*al musawah*)
- c. asas keadilan (*al adalah*)
- d. asas kerelaan atau konsensualisme (*ar ridhaiyyah*)
- e. asas kejujuran dan kebenaran (*ash-shidq*)
- f. asas kemanfaatan (*al-manfaat*)
- g. asas Tertulis (*al-kitabah*).

Asas-asas tersebut tidak berdiri sendiri namun saling berkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Selain asas-asas ada beberapa unsur yang dilarang sekaligus menjadi ciri khas dalam praktik perbankan syariah yaitu terkait larangan klausul yang memuat unsur maghrib (*maysir, gharar, dan riba*).

Sebagai suatu hal yang esensial, perjanjian atau akad yang telah disepakati akan melahirkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Maka, penyusunan suatu akad perbankan syariah haruslah memuat berbagai asas hukum Islam serta mengindahkan berbagai larangan agar hak dan kewajiban para pihak terpenuhi secara sempurna.

Standar kontrak perjanjian ini hanya memberikan panduan minimum terkait klausul-klausul yang harus tertera dalam kontrak perjanjian pembiayaan *murabahah* yang akan disepakati oleh para pihak yang berikat, bank dan nasabah. Pihak bank serta nasabah tetap boleh dan diizinkan untuk membuat perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*al hurriyah*), namun dengan tetap mematuhi ketentuan pokok yang telah ditetapkan demi melindungi kepentingan pemenuhan prinsip syariah, legal positif dan perlindungan konsumen.

2. Ketentuan umum standar perjanjian

Perjanjian atau akad standar yang telah disusun oleh pihak bank bersifat usulan atau penyajian (*ardh al syuruth*) dan bukan bersifat keharusan dipatuhi pihak lainnya (*fardh al syuruth*). Pihak bank harus selalu memberikan kesempatan bermusyawarah dengan calon nasabah terkait klausul standar perjanjian atau akad *murabahah* yang memberatkan.

Hukum Perjanjian atau Akad sesuai Pasal 27 dan 28 KHES terbagi dalam 3 kategori;

- a. Akad yang shahih (*valid*) yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya;
- b. Akad yang fashid (*voidable*) yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya namun terdapat hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat;
- c. Akad yang bathal (*void*) yaitu akad yang kurang syarat dan rukunnya.

Rukun *Murabahah* mencakup adanya penjual (*Bai*), pembeli (*Musytari*'), obyek Jual-beli (*Mabi*'), harga (*tsaman*), ijab kabul. Pasal 116 KHES tentang jual beli *murabahah* menyebutkan bahwa penjual dalam hal ini adalah pihak Bank harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya.

Syarat pelaksanaan perjanjian atau akad bank terdiri dari syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif yaitu terkait kecakapan subyek hukum dan syarat obyektif yaitu terkait obyek yang diperjanjikan harus amwal (*halal*). Perjanjian atau akad pembiayaan *murabahah* harus memenuhi rukun dan syarat sah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 22 KHES dan 1320 KUHPdata.

Akad yang telah memenuhi rukun dan syarat sah disebut sebagai akad yang akad yang sah atau shahih. Akad yang shahih akan menimbulkan berlakunya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta seluruh akibat hukum yang timbul mengikat kedua belah pihak.

Kecakapan subyek hukum berkaitan dengan kemampuan untuk memikul tanggung jawab. Ketidak mampuan seseorang dibedakan menjadi dua yaitu *muwalla* untuk pribadi kodrati dan *taflis* untuk pribadi hukum atau badan usaha (*syirkah*). Pribadi kodrati yang dianggap cakap adalah telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 6 KHES. Pribadi Hukum atau badan hukum (*syirkah*) yang tidak cakap yaitu dalam hal dinyatakan *taflis/pailit* berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 KHES.

Syarat obyektif berkaitan dengan sebab yang halal (*amwal*) yaitu obyek akad haruslah terbebas dari unsur *maghrib* (*maysir, gharar, dan riba*). Suatu perjanjian atau akad *murabahah* harus dilakukan berdasarkan *keridhoan* (*ar-radhaiyyah*) para pihak yang terwujud dalam perjanjian dengan adanya kesepakatan para pihak ketika *ijab kabul* (*sighatul akad*) serta konsep *khiyar* (opsi). Suatu perjanjian atau akad *murabahah* tidak boleh mengandung unsur *ghalat* (khilaf), *ikrah* (paksaan), *taghrir* (tipuan), dan *gubhn* (penyamaran).

Ghalat atau khilaf tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali khilaf itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 KHES. *Ikrah* atau paksaan menyatakan bahwa paksaan mendorong seseorang untuk melakukan sesuatu bukan berdasar pilihan bebasnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 KHES. Paksaan (*ikrah*) dapat menyebabkan batalnya akad apabila pihak yang dipaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya karena kondisi jiwa merasa tertekan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 KHES.

Taghrrirat atau tipuan adalah pembentukan akad melalui tipu daya dengan dalih untuk kemaslahatan, tetapi pada kenyataannya untuk memenuhi kepentingannya sendiri disebutkan dalam pasal 33 KHES. Suatu pembentukan perjanjian atau akad melalui *taghrrat* (penipuan) dapat menjadi alasan pembatalan suatu akad.

Gubhn atau penyamaran sebagai suatu keadaan yang tidak imbang antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad sebagai- mana disebutkan dalam Pasal 35 KHES. Perjanjian atau akad *murabahah* berdasarkan Pasal 21 KHES harus memenuhi asas:

- a. Sukarela atau ikhtiyari (setiap akad dilakukan berdasarkan kehendak para pihak dan bukan karena keterpaksaan);
- b. Menepati janji atau amanah (setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak);
- c. Kehati-hatian atau ikhtiyati (setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang);
- d. Tidak berubah (setiap akad memiliki tujuan yang jelas dan terhindar dari spekulasi);
- e. Saling menguntungkan (setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari manipulasi);
- f. Kesetaraan atau taswiyah (para pihak yang melaksanakan akad memiliki kedudukan yang setara, memiliki hak dan kewajiban yang seimbang);
- g. Transparansi (akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka);

- h. Kemampuan (akad dilakukan sesuai kemampuan para pihak);
- i. Kemudahan atau taisir (akad memberi kemudahan bagi masing-masing pihak untuk melaksanakannya);
- j. Itikad baik (akad dilaksanakan dalam rangka menegakkan kemaslahatan);
- k. Sebab yang halal (akad tidak bertentangan dengan hukum).

3. Klausul identitas dan jangka waktu pembiayaan

Identitas para pihak termasuk domisilinya dan jangka waktu dalam suatu perjanjian atau akad *murabahah* harus disebutkan secara rinci dan jelas. Kejelasan mengenai identitas dan jangka waktu pembiayaan *murabahah* merupakan hal penting untuk memberi perlindungan hukum kepada kedua belah selama akad berlangsung.

Kejelasan jangka waktu pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas tanggal dimulai dan tanggal berakhirnya pembiayaan atau kewajiban nasabah harus terpenuhi. bank serta nasabah dapat menyepakati apabila terdapat perpanjangan jangka waktu pembiayaan setelah adanya permohonan tertulis dari pihak nasabah dan disepakati oleh kedua belah pihak.

4. Klausul barang atau obyek pembiayaan *murabahah*

Barang seperti barang jual-beli, bahan produksi, properti, alat-alat berat, dan barang-barang lain (*tangible asset*) serta segala macam bentuk hak (*intangible asset*) yang dapat menjadi obyek hak milik sesuai Pasal 499 KUHPerdara.

Bank dan nasabah harus menyebutkan secara rinci dan jelas terkait spesifikasi barang yang menjadi obyek *murabahah* dalam perjanjian. Bank dapat memberikan

pencairan dana secara bertahap sesuai dengan progres penyelesaian apabila obyek *murabahah* masih dalam tahap penyelesaian oleh Pemasok. Barang yang menjadi obyek *murabahah* harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. barang tersebut ada dan dimiliki secara prinsip oleh bank sebagai penjual.
- b. barang tersebut dapat dinilai, memenuhi prinsip syariah, dapat dilakukan penyerahan sebagaimana diatur dalam Pasal.

Transfer kepemilikan barang yang menjadi obyek *murabahah* harus dilakukan secara efektif oleh bank sebagai penjual dengan nasabah sebagai pembeli. Hak dan kewajiban atas barang atau obyek *murabahah* beralih sesuai kepemilikan aset tersebut.

Setiap cacat yang ditemukan dan diketahui pada obyek *murabahah* sebelum penandatanganan akad berakibat pada munculnya hak untuk memilih (*khiyar al ayb*) bagi nasabah untuk melanjutkan akad atau mengakhiri kontrak. Namun apabila cacat telah diketahui dan disepakati oleh nasabah pada saat penandatanganan kontrak maka akan menghapuskan hak untuk memilih (*khiyar al ayb*).

Para pihak dalam kontrak sebaiknya menyepakati hal-hal kriteria terkait cacatnya suatu benda yang dapat mengakibatkan adanya hak untuk memilih (*khiyar al ayb*) sebelum ditandatanganinya kontrak.

5. Klausul Penunjukan Nasabah Sebagai Kuasa Bank (*Wakalah*)

Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad *wakalah* kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek *Murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank. Nasabah yang ditunjuk sebagai kuasa bank berkewajiban memeriksa obyek *murabahah* terhadap kualitas, kondisi, pemilihan dan spesifikasi obyek *murabahah* yang diterimanya adalah obyek *murabahah* sesuai dengan yang telah disepakati.

Dalam pelaksanaan tugas nasabah sebagai wakil bank, Nasabah bertindak langsung untuk dan atas nama nasabah sendiri dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab nasabah. Nasabah yang bertindak sebagai *wakalah* pihak Bank tidak memiliki hak atau otoritas, baik secara tersirat maupun tersurat untuk:

- a. membuat atau memberikan jaminan hutang, pernyataan atau jaminan (*warranties*) sehubungan dengan Pembelian atas nama Bank;
- b. melaksanakan suatu kewajiban atau mengikat kontrak penjualan Barang atas nama bank selain dari yang dinyatakan secara tegas dalam perjanjian atau akad; atau
- c. meminta, menuntut, atau memperoleh penggantian biaya baik yang berkaitan dengan asuransi, upah, pergudangan, pengiriman atau hal-hal lainnya sehubungan dengan Barang selain dari yang ditetapkan dalam harga beli yang ditentukan.

Sebagai wakil, nasabah akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang telah disetujui oleh Bank. Kepemilikan atas barang berpindah kepada Bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah sebagai wakil bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati lebih lanjut dalam perjanjian.

Nasabah menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal *force major* sejak tanggal penyerahan dari penyedia sampai dengan tanggal dimana Bank menyerahkannya kepada nasabah. Nasabah akan dengan menggunakan biaya nasabah sendiri menutup asuransi yang memadai, dimana bank menjadi penerima utama pembayaran asuransi, yang meliputi risiko seperti kebakaran, kerugian, gempa bumi, pencurian, atau menutup asuransi lainnya yang diperlukan untuk mengasuransikan pemindahan, penyimpanan, dan pergudangan dari barang dengan nilai asuransi penuh, sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan oleh bank.

Nasabah tidak diperbolehkan mengadakan perubahan, pengesampingan, atau pembatalan terhadap pembelian, dan tidak ada ketentuan manapun yang dijadikan dasar bagi nasabah untuk membatalkan pembelian tersebut tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Bank. Sepanjang seluruh syarat untuk pembayaran telah dipenuhi oleh nasabah dan tidak terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, pembayaran harga beli akan dilakukan oleh Bank kepada nasabah atau kepada penyedia.

6. Klausul kesepakatan jual-beli

Bank perlu melakukan negosiasi dengan penyedia yang akan menjadi dasar oleh bank untuk menentukan harga beli atas permohonan yang diajukan oleh Nasabah. Apabila bank telah menyetujui permohonan pengajuan pembiayaan maka nasabah wajib mengirimkan pemberitahuan transaksi secara lengkap kepada bank berikut dengan dokumen permohonan yang dibutuhkan, dalam jangka waktu yang ditentukan oleh bank, untuk melaksanakan pembelian barang. Atas dokumen yang telah diberikan oleh pihak nasabah maka bank wajib memeriksa pemenuhan seluruh kelengkapan persyaratan pendahuluan.

Apabila permohonan pihak nasabah telah disetujui oleh pihak bank, kemudian setelah terjadi penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah, dan selanjutnya bank akan menjual barang kepada nasabah dan nasabah akan membeli barang tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian pembiayaan dan deklarasi *Murabahah*. Semua risiko sehubungan dengan barang akan beralih kepada nasabah pada tanggal ketika Bank mengkonfirmasi penerimaannya atas penawaran yang disampaikan nasabah.

7. Klausul harga pokok dan margin

Harga dan mata uang yang digunakan harus dinyatakan dengan jelas dan disepakati bersama dalam kontrak. Dalam hal bank ingin menjual obyek pembiayaan kepada nasabah menggunakan mata uang yang berbeda, Bank harus menyatakan dengan jelas harga dan mata uang yang digunakan bank saat memperoleh obyek pembiayaan tersebut dari pemasok. Para pihak dibolehkan untuk melakukan

pembayaran angsuran ataupun pelunasan dengan mata uang yang berbeda dari mata uang yang disepakati dalam kontrak dengan ketentuan jumlah pembayaran tersebut memiliki nilai yang sama pada tingkat nilai tukar hari (*spot exchange rate*) pembayaran yang dimaksud.

Bank harus menyatakan harga jual dari obyek pembiayaan yang telah dimiliki oleh Bank secara prinsip. harga jual bank mencakup harga pokok bank dan margin yang diinginkan sebagai keuntungan bagi bank. harga jual bank (*selling price*) adalah harga yang diberikan bank kepada nasabah. harga jual bank di dasarkan pada harga Pokok bank ditambah margin (*Keuntungan*) yang diinginkan oleh bank.

Harga pokok bank dapat dihitung berdasarkan harga perolehan barang dikurangi dengan uang muka yang diberikan oleh nasabah. harga pokok bank harus diberitahukan secara eksplisit dan jujur oleh bank kepada nasabah dan tertera di dalam kontrak perjanjian pembiayaan *murabahah*. Harga pokok bank bisa juga dinyatakan sebagai plafond pembiayaan *murabahah*. Harga perolehan barang adalah harga pokok barang (baik diproduksi sendiri ataupun barang yang didatangkan dari pemasok) ditambah dengan biaya-biaya lain yang berhubungan langsung dengan pengadaan barang tersebut.

Margin adalah keuntungan yang diinginkan oleh bank dan disepakati oleh para pihak dan nilainya tidak berubah selama masa kontrak perjanjian yang disepakati. Biaya-biaya lain yang boleh diperhitungkan ke dalam harga perolehan adalah biaya langsung. Biaya langsung (*direct expenses*) adalah biaya yang

termasuk di dalamnya antara lain biaya pengiriman, biaya pemeliharaan dan biaya peningkatan nilai atau kualitas obyek pembiayaan.

Biaya tidak langsung (*indirect expenses*) yang terkait dengan transaksi *Murabahah* seperti biaya utilitas (listrik, air, pulsa telepon), gaji pegawai, upah lembur dan hal sejenis lainnya tidak boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung. Biaya layanan yang terintegrasi dengan aset guna mendukung kesempurnaan performa aset seperti biaya instalasi, suku cadang utama dan hal sejenis lainnya, boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung. Seluruh biaya langsung yang terjadi setelah disepakatinya kontrak *Murabahah*, tidak boleh ditambahkan sebagai komponen harga perolehan dan selayaknya ditanggung oleh nasabah.

Margin *Murabahah* merupakan tingkat keuntungan (*expected yield*) Bank. Margin ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari Harga Pokok Bank. Perhitungan Margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.

Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak. Bank dapat memberikan potongan margin *murabahah* sepanjang tidak menjadi kewajiban bank yang tertuang dalam perjanjian

8. Klausul Uang Muka (*Urbun*)

Ketentuan mengenai uang muka (*urbun*) mengacu pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam *murabahah*.

Bank dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Besarnya jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Dalam hal nasabah membayar uang muka melalui bank, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Uang muka tersebut menjadi bagian pengurang atas kewajiban *murabahah*.
- b. Apabila Nasabah membatalkan transaksi *murabahah*, maka Nasabah wajib membayar ganti rugi (*ta'widh*) kepada Bank. Dan uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh bank.
- c. Jika uang muka lebih kecil dari kerugian bank, maka atas permintaan bank dan asas keadilan, nasabah wajib membayar kekurangannya kepada bank.

9. Klausul syarat dan tata cara realisasi pembayaran (*Condition of Precedent*)

Klausul *condition of precedent* adalah klausul yang menggambarkan kondisi awal Nasabah serta syarat-syarat realisasi yang diterapkan oleh pihak bank. Bank

boleh menetapkan suatu klausul terkait syarat realisasi yang tidak memberatkan atau menzalimi pihak calon nasabah.

Syarat realisasi yang perlu diatur pihak bank adalah terkait kelengkapan dokumen yang wajib dipenuhi oleh pihak calon nasabah dan laporan rencana kerja terkait usaha yang akan dibiayai. Bank berhak menetapkan persyaratan dan tata cara realisasi pembayaran termasuk namun tidak terbatas hal-hal sebagai berikut:

- a. Dokumen bukti diri nasabah, surat atau formulir rincian barang, dokumen kepemilikan dan pengikatan agunan,
- b. Penandatanganan akad dan perjanjian pengikatan agunan
- c. Kesepakatan penetapan uang muka sesuai yang telah disepakati dan atau melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh Bank;
- d. Telah menyerahkan kepada bank surat sanggup membayar (Promes) untuk membayar lunas harga jual kepada bank.
- e. Membuka atau memelihara rekening giro/tabungan.

Bank berkewajiban memberikan tanda terima kepada nasabah atas setiap pembayaran atau penyerahan dokumen oleh nasabah. Bank wajib memastikan bahwa nasabah dan atau penjamin tidak termasuk dalam daftar hitam nasional yang diterbitkan oleh bank Indonesia.

10. Klausul biaya-biaya

Bank dapat membebaskan biaya-biaya nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa antara lain:

- a. biaya administrasi yang telah ditetapkan berdasarkan standar acuan bank yang terlepas dari besarnya jumlah pembiayaan dan harus dibayarkan pada saat akad ditandatangani; dan
- b. biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya notaris/ppat, premi asuransi, dan biaya pengikatan jaminan sepanjang hal itu diberitahukan bank kepada nasabah sebelum ditandatanganinya akad ini, dan nasabah menyatakan persetujuannya.
- c. biaya pajak yang timbul sehubungan dengan akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh nasabah, kecuali pajak penghasilan bank.

Berdasarkan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) dinyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian nasabah pihak bank berhak mendapatkan ganti rugi dengan pembatasan yaitu:

- a. Ganti rugi dikenakan kepada nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada bank
- b. Ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang

diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena ada peluang yang hilang (*opportunity loss/al fusha al dhai'ah*).

- c. Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Dalam hal nasabah cidera janji sehingga bank perlu menggunakan jasa penasihat hukum untuk menagihnya, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa penasihat hukum, jasa penagihan dan jasa-jasa lainnya sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.

Setiap pembayaran/pelunasan utang sehubungan dengan akad ini dan/atau perjanjian lain yang terkait dengan akad ini, dilakukan oleh nasabah kepada bank tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal angsuran yang telah ditetapkan, maka Bank boleh membebankan nasabah untuk membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*).

11. Klausul mekanisme pembayaran

Bank akan menunjuk nomor rekening dan/atau kantor bank untuk pembayaran, pelunasan atau angsuran atas utang *Murabahah*. Dalam hal pembayaran

diterima oleh bank setelah jam kerja bank, maka pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan harinya. Apabila bank memberikan pembiayaan jual beli *murabahah* dalam mata uang asing, maka pembayaran harus dilakukan nasabah dalam mata uang asing tersebut atau mata uang lain yang ditetapkan bank ekuivalen dengan utang dalam mata uang asing.

Bank dan nasabah bersepakat untuk mengesampingkan pasal 1813, 1814, 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait pengebetan rekening nasabah untuk pembayaran seluruh kewajiban yang timbul sehubungan dengan utang *murabahah*.

12. Klausul jaminan (*Collateral/Rahn*)

Bank diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah dalam hal pembiayaan *murabahah* yang diberikan dengan tujuan agar nasabah serius melakukan pembayaran secara tertib. Klausul mengenai jaminan bukan bersifat wajib.

13. Klausul kewajiban nasabah (*Affirmative Covenant*)

Affirmative Covenant adalah klausul yang berisi janji-janji nasabah untuk melakukan hal tertentu selama masa perjanjian pembiayaan masih berlaku.

Kewajiban nasabah untuk berjanji dan mengikatkan diri melakukan pembayaran penuh dan lunas serta tepat waktu sesuai jangka waktu yang telah disepakati. Kewajiban nasabah untuk menggunakan fasilitas pembiayaan *murabahah* sesuai dengan tujuan penggunaannya.

Kewajiban nasabah untuk memberikan keterangan secara jujur dan terbuka terkait keadaan keuangan. Kewajiban Nasabah untuk mengizinkan perwakilan pihak Bank untuk melakukan verifikasi atas kekayaan pribadi dan/atau usaha yang dijalankan.

14. Klausul larangan (*Negative Covenant*)

Negative Covenant adalah klausul yang berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal tertentu atau merupakan larangan pihak bank terhadap beberapa tindakan nasabah yang dapat menimbulkan kerugian atau mempengaruhi kemampuan pembayaran pihak nasabah selama akad berlangsung.

Nasabah dilarang untuk membubarkan usaha dan meminta untuk dinyatakan pailit tanpa persetujuan tertulis pihak Bank. Nasabah dilarang untuk menjaminkan diri sebagai penjamin terhadap utang orang/pihak lain.

15. Klausul Pelunasan Dipercepat

Pelunasan dipercepat adalah pembayaran sebagian atau keseluruhan dana pembiayaan *murabahah* yang dilakukan sebelum jatuh tempo masa pembayaran yang dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pelunasan dipercepat dapat dilakukan pada setiap hari kerja dengan kewajiban nasabah untuk memberikan pemberitahuan tertulis sebelumnya.

Pemberitahuan tertulis mencakup perubahan skema angsuran apakah jangka waktu yang dipersingkat ataukah perubahan jumlah angsuran yang diperbesar.

Pelunasan pembiayaan dilakukan dengan mekanisme berupa penyerahan kelengkapan dokumen yang dibutuhkan.

Potongan pelunasan dipercepat (*muqasah*) akan diberikan Bank kepada nasabah pada saat pelunasan piutang *murabahah*, apabila nasabah (i) melakukan pelunasan pembayaran secara tepat waktu atau (ii) melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati; dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan bank.

Besarnya biaya administrasi atau diskon atas pelunasan (*muqasah*) yang dilakukan sebagian atau seluruhnya dihitung dan disepakati bersama kemudian.

Pelunasan keseluruhan dana pembiayaan *murabahah* oleh nasabah kepada Bank secara otomatis juga menghentikan seluruh pembayaran kewajiban nasabah kepada bank.

16. Klausul cidera janji (*Wanprestasi*)

Prestasi adalah kewajiban debitur serta merupakan hak dari kreditur untuk melakukan penuntutan terhadap prestasi tersebut, yang dapat bersifat sepihak maupun timbal balik. *Wanprestasi* atau cidera janji merupakan kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pihak yang haknya tidak terpenuhi.

Ingkar janji atau wanprestasi dalam suatu akad diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36, dengan kriteria yaitu:

- a. tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian nasabah, Bank berhak mendapatkan ganti rugi. Ganti rugi dibatasi yaitu hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari *wanprestasi*. Sanksi terhadap terjadinya peristiwa ingkar janji (*wanprestasi*) hanya dapat dikenakan apabila:

- a. Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji.
- b. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya.
- c. Pihak yang ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji itu terjadi karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*).

Berdasarkan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 pengenaan ganti rugi oleh Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah dibatasi oleh beberapa ketentuan:

- a. Ganti rugi dikenakan kepada Nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank.

- b. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan Bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*).
- c. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh Nasabah.
- d. Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.

Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank dalam melakukan penagihan hak Bank yang seharusnya dibayarkan oleh Nasabah.

17. Klausul *Force Majeur*

Force majeure atau “keadaan memaksa” adalah keadaan dimana seorang Nasabah terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung-jawabkan kepada nasabah, sementara nasabah tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk.

Keadaan *force majeure* bisa dijadikan alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian atau akad. Dalam hal terjadi *force majeure*, nasabah wajib membuat pernyataan atau pemberitahuan secara tertulis terkait keadaan *force majeure* yang dialami kepada bank.

Bank wajib menetapkan lampiran bukti-bukti dari Kepolisian/Instansi berwenang yang harus diberikan oleh nasabah terkait pelaporan peristiwa *force majeure*. Bank perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang timbul

akibat terjadinya *force majeure* secara musyawarah untuk mufakat tanpa mengurangi hak-hak Bank sebagaimana telah diatur dalam Akad. Bank perlu mencantumkan klausula *force majeure* untuk mencegah sengketa atau konflik apabila terjadi *force majeure* dimana kedua belah pihak akan merasa dirugikan dan saling menghindari kewajiban yang akan berujung pada saling mengajukan gugatan.

18. Klausul berakhirnya akad *murabahah* (*Fasakh*)

Akad *murabahah* dinyatakan berakhir apabila telah dipenuhinya kewajiban oleh para pihak dalam kontrak yang termasuk meliputi hal-hal berikut:

- a. Terpenuhinya keseluruhan kewajiban atas harga jual *murabahah*
- b. Adanya peralihan atau transfer atas kewajiban membayar harga jual *Murabahah* kepada pihak ketiga melalui akad (*hiwalah*).
- c. Bank melepaskan hak untuk menerima pembayaran harga jual melalui pemberian potongan harga (*ibra'*).
- d. Bank memberikan potongan margin pembiayaan (*Muqasah*) atas kewajiban *murabahah* Nasabah.

Akad *murabahah* dapat diakhiri apabila terjadi hal-hal seperti berikut ini :

- a. Pihak Bank sebagai penjual (*bai'*) atas pembayaran uang muka (*urbun*) yang telah dibayarkan oleh pihak nasabah sebagai pembeli (*musytari'*) memutuskan untuk tidak melanjutkan kontrak dalam waktu yang telah ditentukan.

- b. Pihak Bank sebagai penjual (*bai'*) memutuskan untuk menggunakan hak pilih (*khiyar al ayb*) untuk mengakhiri kontrak.
- c. Masing masing pihak dalam kontrak bersepakat untuk mengakhiri kontrak dalam periode jangka waktu kontrak yang telah disepakati.
- d. Salah satu pihak dalam kontrak memutuskan untuk mengakhiri kontrak dikarenakan adanya wanprestasi oleh pihak lain.
- e. Kedua belah pihak menyepakati untuk mengakhiri akad *Murabahah*.

19. Klausula pilihan penyelesaian sengketa (*Choice Of Law*)

Apabila terjadi hal-hal seperti disebutkan pada poin 12.19.2, maka aset *murabahah* harus diserahkan kembali kepada pihak bank dan setiap pembayaran yang telah dilakukan harus dikembalikan kepada pihak nasabah.

Berdasarkan hal tersebut pada 12.20.1, maka kontrak berakhir secara efektif sejak aset dapat dikembalikan oleh penjual. Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak Bank dengan Nasabah harus mengutamakan suatu prinsip musyawarah untuk mufakat.

Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, Bank dengan nasabah dapat menyelesaikan sengketa alternatif, antara lain dengan mediasi perbankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila mekanisme mediasi belum berhasil, Pasal 20 PBI No.7/46/PBI/ 2005 mengatur bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui badan arbitrase syariah, seperti Basyarnas. Eksekusi atau putusan arbitrase syariah akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.

Bank dan Nasabah harus menyepakati kewenangan untuk mengadili apabila terdapat sengketa adalah melalui Pengadilan Agama sesuai dengan kewenangan absolut yang dimiliki berdasarkan Pasal 55 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juncto Undang-undang No. 3 Tahun 2009.

20. Larangan pencantuman klausula eksemsi dalam standar baku akad *murabahah*

Bank dilarang mencantumkan klausula eksemsi yaitu klausula dalam perjanjian atau akad yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab dari salah satu pihak jika terjadi wanprestasi padahal menurut hukum, tanggung jawab tersebut mestinya dibebankan kepadanya. Lebih lanjut Pasal 18 ayat 1 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku di dalam perjanjian yang dibuatnya apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha; baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan

- sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur hal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual-beli jasa;
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang mana berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang akan dibelinya;
 - h. Menyatakan bahwa konsumen itu memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Bank dilarang menetapkan suatu klausula yang termasuk kedalam klausula eksepsi (misalnya klausul yang membatasi tindakan nasabah dalam melakukan tindakan serta melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga dalam rangka melakukan pengembangan usaha apabila tidak berkaitan dengan perjanjian atau akad *murabahah* yang dibuat).¹

¹ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, dan Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta, Februari 2016), Hal. 87-111

B. Akad Baku Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Area

Banjarmasin

Contoh aplikasi akad baku pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* pada bank syariah mandiri area banjarmasin

No. 18/030/MRB-KRL/2016

“Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

(Surat Al-Baqarah 2 : 275).

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu” (QS. An-Nisaa 4 : 29)

Akad pembiayaan mikro berdasarkan prinsip *Murabahah* ini dibuat dan ditandatangani pada hari Rabu, tanggal 03 Agustus 2016 oleh dan antara pihak-pihak:

1. PT Bank syariah mandiri, berkedudukan di Jakarta Pusat dan beralamat di Jalan M.H Thamrin Nomor 5 Jakarta, didirikan berdasarkan Akta Nomor 23 tanggal 8 September 1999, dibuat di hadapan Sutjipto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan menteri kehakiman republik Indonesia berdasarkan surat keputusan nomor C-16495.HT.01.04.TH.99 tanggal 16 September 1999 dan telah diumumkan dalam berita negara republik Indonesia Nomor 87 tanggal 31 Oktober 2000, Tambahan Nomor 6588, sebagaimana telah diubah dengan akta berita acara rapat umum pemegang saham luar biasa PT Bank syariah mandiri Nomor 10 tanggal 19 Juni 2008 dibuat di hadapan Badarusyamsi,

Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan menteri kehakiman republik Indonesia berdasarkan surat keputusan Nomor AHU-52791.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 19 Agustus 2008 dan telah diumumkan dalam berita negara republik Indonesia Nomor 17106 tanggal 5 September 2008, tambahan Nomor 72, dan terakhir diubah dengan akta pernyataan keputusan diluar rapat umum pemegang saham luar biasa PT Bank syariah mandiri No. 33 tanggal 25 November 2015, dibuat di hadapan Fadhli Arpin, SH selaku pengganti dari Ashoya Ratam, SH., MKn, Notaris di Jakarta Selatan yang penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan telah diterima dan dicatat dalam sistem administrasi badan hukum kementerian hukum dan hak asasi manusia republik Indonesia dengan surat nomor AHU-AH.01.03.0983082 tanggal 26 November 2015, dalam hal ini diwakili oleh Ayun Kurniawan selaku Area Retail Banking Manager berdasarkan surat kuasa Nomor 18/018-KUA/015 Tanggal 17 Maret 2016 ,karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank syariah mandiri (untuk selanjutnya disebut “Bank”).

2. Kurlian, Hj. lahir di Banjarmasin, tanggal 18-08-1963 pekerjaan mengurus rumah tangga bertempat tinggal di JL. S.Parman GG.Purnama RT.015 RW 002 Kel. Pasar Lama Kec. Banjarmasin Tengah Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, sesuai dengan KTP No. 6371055808630007 tertanggal

10-10-2012 berlaku sampai dengan 18-08-2017 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri (untuk selanjutnya disebut “Nasabah”)

Bank dan nasabah selanjutnya secara bersama-sama disebut: ”Para Pihak”. Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, berdasarkan Formulir Aplikasi nomor 092 Tanggal 23 Juni 2016 nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan kepada bank untuk pembelian bahan sembako untuk persediaan barang dagang yang uraiannya akan disebutkan dalam akad ini.
2. Bahwa Bank telah melakukan penawaran kepada nasabah tersebut untuk menyediakan fasilitas pembiayaan mikro berdasarkan prinsip *Murabahah* sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) No. 18/030-SP3/AO-BJM tanggal 01 Agustus 2016

Selanjutnya Para Pihak dalam kedudukannya tersebut di atas sepakat dan setuju untuk membuat Akad pembiayaan mikro berdasarkan prinsip *Murabahah* (Akad Pembiayaan ini berikut semua lampiran, perubahan, dan penambahannya dari waktu ke waktu, selanjutnya disebut “Akad”) dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 Pembiayaan, Jangka Waktu Dan Penggunaannya

1. Bank dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada nasabah yang akan digunakan untuk membeli barang, dan nasabah dengan ini menerima penyediaan fasilitas pembiayaan tersebut dari Bank sejumlah Rp 121,564,503.85 (Seratus Dua Puluh Satu Juta Lima Ratus Enam Puluh Empat Ribu Lima Ratus Tiga Koma Delapan Puluh Lima Rupiah), sebagai Harga Jual yang berasal dari:

- Harga Beli:	Rp 100,000,000.00 (Limit Pembiayaan)
- Margin Keuntungan:	Rp 21,564,503.85 (+)
- Harga Jual:	<u>Rp 121,564,503.85</u>
- Jumlah Kewajiban	Rp 121,564,503.85
- Angsuran/bulan terbilang	Rp. 5,065,187.66 (Lima Juta Enam Puluh Lima Ribu Seratus Delapan Puluh Tujuh Koma Enam Puluh Enam Rupiah).

2. Nasabah wajib untuk membayar kembali seluruh Jumlah kewajiban kepada Bank berdasarkan Akad dalam jangka waktu 24 (Dua Puluh Empat) bulan terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran dalam lampiran 1 Akad yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad. Barang yang menjadi obyek akad adalah berupa

pembelian bahan sembako untuk persediaan barang dagang dengan perincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran 2 Akad yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari akad.

Pasal 2 *Wakalah*/Penunjukan Nasabah Sebagai Kuasa Bank

1. Bank dengan ini memberi kuasa kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli barang sesuai dengan spesifikasi, kondisi serta harga yang disetujui oleh bank.
2. Sebelum menerima barang dari pemasok, nasabah berkewajiban memeriksa Barang yang dibeli dan dokumen kepemilikannya sedemikian rupa untuk memastikan bahwa barang yang diterimanya adalah barang dengan spesifikasi yang telah disepakati oleh Para Pihak, dalam kondisi baik yang memungkinkan barang digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuannya oleh nasabah serta dalam keadaan tidak rusak ataupun cacat.
3. Bank tidak bertanggung jawab terhadap ketidak-sesuaian spesifikasi dan kondisi Barang setelah diterima oleh nasabah serta Bank tidak bertanggung jawab atas penundaan atau kegagalan dalam penyerahan Barang dari Pemasok kepada nasabah, kecuali apabila hal tersebut disebabkan oleh karena kelalaian yang disengaja oleh bank. Jika karena alasan apapun, tidak terjadi penyerahan Barang kepada nasabah, maka bank dapat atas pertimbangannya sendiri, membatalkan akad serta perjanjian/dokumen/

pernyataan lainnya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari akad, termasuk membatalkan pembelian barang dari pemasok.

4. Bank tidak bertanggung jawab jika setelah nasabah menerima barang dari Pemasok, terdapat cacat atau rusak pada Barang, karena alasan apapun. bank tidak berkewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Barang yang cacat, rusak atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang dikehendaki setelah nasabah menerima barang dari pemasok.
5. Bank berhak meminta kepada nasabah apabila terjadi kegagalan pembelian barang atau rusaknya Barang, maka nasabah tetap wajib mengembalikan seluruh Jumlah kewajiban yang telah dicairkan.

Pasal 3 Syarat Pencairan Pembiayaan

Pencairan Pembiayaan dilakukan secara sekaligus dengan cara dipindahbukukan ke rekening tabungan atas nama nasabah No. Rekening 7053732498, setelah nasabah memenuhi seluruh persyaratan pencairan yang tercantum dalam SP3.

Pasal 4 Agunan

1. Apabila dipersyaratkan oleh bank, nasabah harus menyerahkan agunan kepada bank, dan membuat pengikatan agunan sesuai dengan peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini. Agunan yang diserahkan adalah berupa: Sebidang tanah seluas 191 m² yang berdiri diatasnya sebuah bangunan

yang terletak di jalan JL. S.Parman GG.Purnama RT.015 RW 002 Kel. Pasar Lama Kec. Banjarmasin Tengah Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan dengan bukti kepemilikan 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 2298 yang terdaftar atas nama KURLIAN (Selaku Nasabah) dan diikat secara APHT dengan nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) senilai Rp 125,000,000.00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

2. Bank berhak melakukan penilaian kembali atas agunan, baik oleh bank sendiri atau oleh perusahaan penilai yang ditunjuk oleh bank. Penilaian agunan dapat dilakukan setiap saat sesuai dengan kebijaksanaan bank, atau guna mematuhi peraturan yang berlaku. Nasabah wajib memberikan izin dan bantuan semestianya kepada bank atau kuasanya untuk melaksanakan hal tersebut.
3. Dalam hal bank menganggap bahwa agunan yang diberikan nilainya menjadi berkurang atau bank meminta agar agunan ditukar, maka nasabah akan menyerahkan agunan tambahan dan atau menukar agunan tersebut sebagaimana ditentukan oleh bank, serta menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengikatan agunan tersebut.

Pasal 5 Lain-lain

1. Dokumen-dokumen berikut merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad, antara lain Syarat-syarat umum pembiayaan

mikro, dokumen agunan, perjanjian/polis Asuransi, Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) No. 18/030-SP3/AO-BJM tanggal 01 Agustus 2016, dan dokumen turunan pembiayaan lainnya.

2. Apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam akad ini, maka para pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu addendum dan/atau surat, yang akan merupakan bagian dari akad dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam akad.

Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di atas kertas yang bermeterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya.

PT BANK SYARIAH MANDIRI
AREA BANJARMASIN

Menyetujui,

Ayun Kurniawan

Kurlian, Hj

Imam

Area Retail Banking Manager

Nasabah

Saksi

01 Agustus 2016

18/030-SP3/AO-BJM

Kepada Yth.

Kurlian, Hj

JL. S.Parman GG.Purnama RT.015 RW 002

Kel.Pasar Lama Kec.Banjarmasin Tengah

Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Perihal: SURAT PENAWARAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN A.N. KURLIAN,
HJ

Ref.: Formulir Aplikasi Permohonan nasabah No 092 Tanggal 23 Juni 2016

Menunjuk referensi diatas, dengan ini kami beritahukan bahwa PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) dapat menyetujui permohonan Saudara dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

I. Struktur Pembiayaan

1.	Jenis Pembiayaan:	Modal Kerja
2.	Skim Pembiayaan:	<i>Murabahah</i>
3.	Tujuan Pembiayaan:	Pembelian Bahan Sembako Untuk Persediaan Barang
		Dagang
4.	Harga Pokok:	Rp 130,000,000.00
5.	Down Payment:	Rp 30,000,000.00
6.	Harga Beli :	Rp 100,000,000.00 (Limit Pembiayaan)
7.	Margin Keuntungan:	Rp 21,564,503.85
8.	Harga Jual:	Rp 121,564,503.85
9.	Jumlah Kewajiban:	Rp 121,564,503.85
10.	Jangka Waktu:	24 Bulan
11.	Angsuran per bulan:	Rp 5,065,187.66

12. Biaya-biaya:
 - a. Biaya Administrasi: Rp 1,000,000.00
 - b. Biaya Asuransi Jiwa: Sesuai dengan tagihan asuransi rekanan BSM
 - c. Biaya Asuransi Agunan: Sesuai dengan tagihan asuransi rekanan BSM
 - d. Biaya Materai: Sesuai dengan tagihan BSM
 - e. Biaya Notaris (jika ada): Sesuai dengan tagihan Notaris rekanan BSM
 - f. Biaya Legalisasi Akad: Sesuai dengan tagihan Notaris rekanan BSM
 - g. Biaya Blokir 1x angsuran: Rp 5,065,187.66
 - h. Biaya Saldo Nominal: Rp 50,000.00
13. Cara Pembayaran: angsuran per bulan sebelum tanggal 5
14. Biaya Keterlambatan: 0.00069 x jumlah tunggakan per hari (jika ada)

II. Agunan:

Sebidang tanah seluas 191 m² yang berdiri diatasnya sebuah bangunan yang terletak dijalan JL. S.Parman GG.Purnama RT.015 RW 002 Kel. Pasar Lama Kec. Banjarmasin Tengah Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan dengan bukti kepemilikan 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 2298 yang terdaftar atas nama Kurlian (Selaku Nasabah) dan di ikat secara APHT dengan nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) senilai Rp 125,000,000.00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)

III. Asuransi:

1. Diwajibkan untuk menutup asuransi jiwa nasabah dengan syarat Banker's Clause PT. Bank Syariah Mandiri, pada perusahaan asuransi yang menjadi rekanan Bank Syariah Mandiri.

2. Diwajibkan untuk menutup asuransi kerugian untuk agunan (jika ada) yang dapat diasuransikan dengan syarat Banker's Clause PT. Bank syariah mandiri, pada perusahaan asuransi yang menjadi rekanan Bank syariah mandiri.
3. Hubungan hukum antara perusahaan asuransi dengan nasabah adalah hubungan hukum tersendiri, apabila nasabah tidak menutup asuransi dengan sebab apapun maka segala kerugian yang timbul menjadi beban nasabah.

IV. Syarat Akad:

1. Nasabah dan pasangan (jika menikah) wajib hadir pada saat penandatanganan akad dan menyerahkan Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro sesuai format bank yang telah ditandatangani oleh Saudara/i beserta Istri/Suami.
2. Telah dilakukan penandatanganan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) Mikro dengan plafond sebesar Rp. 100,000,000.00 (Seratus Juta Rupiah).
3. Nota Analisa pembiayaan (NAP) telah disetujui oleh komite pembiayaan mikro.

V. Syarat Pencairan:

1. Pencairan Pinjaman dilakukan melalui pemindahbukuan ke rekening Tabungan syariah mandiri atas nama Saudara
2. Telah menyerahkan surat permohonan pencairan yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang dari nasabah yang memuat rincian tujuan penggunaan dana dan jumlah fasilitas pembiayaan yang akan dicairkan.

3. Telah menandatangani akad dan seluruh dokumen yang berkaitan dengan akad sebagaimana disebutkan pada akad.
4. Telah membayar biaya administrasi pembiayaan dan biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul dari transaksi ini.
5. Telah melakukan penutupan asuransi jiwa dan asuransi kerugian untuk Agunan yang dapat diasuransikan (jika dipersyaratkan bank) dengan syarat *Banker's Clause* bank pada perusahaan asuransi yang menjadi rekanan Bank syariah mandiri.
6. Seluruh Agunan telah diikat secara notaril atau adanya covernote notaris yang menjelaskan proses pengikatan agunan sedang dilakukan atau sesuai persyaratan Bank syariah mandiri.
7. Pencairan pembiayaan dapat dilakukan setelah seluruh syarat penandatanganan akad dan syarat pencairan dipenuhi nasabah.
8. Telah menandatangani tanda terima uang dan promes.
9. Telah menyerahkan Surat Kuasa Pendebetan kepada PT Bank syariah mandiri untuk melakukan pendebetan rekening untuk transaksi pembayaran biaya administrasi pembiayaan, biaya asuransi, angsuran setiap bulan, biaya keterlambatan pembayaran angsuran, biaya meterai, dan biaya-biaya yang timbul akibat transaksi pembiayaan ini.

VI. Syarat Lainnya:

1. Setiap saat petugas Bank syariah mandiri dapat melakukan kunjungan ke lokasi usaha/jaminan fasilitas pembiayaan Saudara tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.
2. Lain-lain disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku di SUP Mikro
3. Seluruh aktivitas usaha melalui Bank syariah mandiri diprioritaskan untuk pembayaran kewajiban nasabah kepada Bank syariah mandiri.
4. Paling lambat 2 minggu dari tanggal pencairan nasabah harus memberikan bukti realisasi dari pencairan pembiayaan.
5. Hal-hal yg tidak boleh dilaksanakan tanpa persetujuan Bank syariah mandiri
(*Negative Covenant*) :
 - Menggunakan dana pembiayaan bukan untuk tujuan yang telah disepakati.
 - Menukar/mengganti/mengalihkan kepemilikan aktiva yang dibeli ke pihak lain.
6. Selama pembiayaan belum lunas, nasabah berkewajiban untuk :
 - Menyalurkan seluruh aktivitas keuangan melalui area Bank syariah mandiri.
 - Menggunakan fasilitas pembiayaan sesuai ketentuan yang ditetapkan.
 - Memberi izin dan kemudahan bagi petugas Bank syariah mandiri atau pihak yang ditunjuk untuk melakukan peninjauan jaminan/objek

pembiayaan atau melakukan pemeriksaan segala hal yang berkaitan dengan pembiayaan ini.

- Memperpanjang ijin atau legalitas lainnya yang akan jatuh tempo.

7. Selama Pembiayaan belum lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank syariah mandiri nasabah tidak diperkenankan:

- Melakukan penjualan, menjaminkan dan mentransfer sebagian atau seluruh aset yang dimiliki kecuali aset yang menjadi barang dagangan dan bukan merupakan jaminan nasabah kepada Bank syariah mandiri.
- Memperoleh fasilitas pembiayaan atau pinjaman dari pihak ketiga kecuali dalam rangka transaksi yang wajar.
- Menyatakan pailit.

8. Kejadian-kejadian pelanggaran (*event of default*) :

- Nasabah tidak memenuhi pembayaran kewajiban selama 3 bulan berturut-turut serta kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan.
- Nasabah terlibat dalam perkara di depan pengadilan/lembaga/instansi lainnya.
- Nasabah tidak dapat memenuhi dan/atau melanggar sebagian atau seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam akad pembiayaan.

9. Laporan-laporan yang diserahkan oleh nasabah ternyata tidak benar.

10. Perubahan akad pembiayaan hanya dapat dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh pihak Bank syariah mandiri dan nasabah.
11. Kelalaian atau kelambatan Bank syariah mandiri dalam menggunakan hak kekuasaannya sesuai dengan isi perjanjian pembiayaan tidak berarti sebagai pelepasan hak
12. Selama penandatanganan akad pembiayaan yang disebutkan dalam syarat penanda tangan akad pembiayaan belum dilaksanakan dan terjadi suatu perubahan kebijakan pembiayaan di Bank syariah mandiri yang disebabkan adanya perubahan regulasi pemerintah ataupun perubahan peraturan pembiayaan internal Bank syariah mandiri yang tidak terbatas pada pengaturan pendanaan/likuiditas sehingga persetujuan pembiayaan ini harus ditinjau kembali, maka Bank syariah mandiri berhak menunda ataupun membatalkan persetujuan pembiayaan ini dan nasabah bersedia membebaskan Bank syariah mandiri dari tuntutan ganti rugi apapun atas pembatalan tersebut.

Demikian agar maklum dan sebagai tanda persetujuan atas syarat dan ketentuan diatas, harap Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) Mikro ini ditandatangani diatas materai Rp6000,00 serta memberi paraf pada setiap lembarnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) Mikro ini dan dikembalikan kepada kami paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal surat ini.

Apabila melewati batas waktu yang telah ditentukan, belum memberikan tanggapan tertulis atas Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) Mikro ini, maka Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) Mikro ini batal dengan sendirinya.

Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) Mikro ini akan mengikat kedua belah pihak setelah Akad Pembiayaan ditandatangani oleh Nasabah dan Bank Syariah Mandiri

Demikian agar maklum, terima kasih atas perhatian dan kerjasama Saudara

PT. BANK SYARIAH MANDIRI
AREA BANJARMASIN

Ayun Kurniawan
Area Retail Banking Manager

Kurlian, Hj
Nasabah

Lampiran SP3

Atas nama Kurlian, Hj

Plafond : Rp 100,000,000.00

1	Biaya Administrasi	1,000,000.00
2	Biaya Notaris APHT	2,300,000.00
3	Biaya Ass. Jiwa + Wanprestasi	1,540,000.00
4	Biaya Ass Kerugian	400,000.00
5	Biaya Materai	66,000.00
6	Saldo Minimal	50,000.00
Jumlah Biaya		5,356,000.00
7	Cadangan 1x Angsuran	5,065,187.66
Total Keseluruhan		10,421,187.66

C. Hasil perbandingan antara standar kontrak perjanjian *murabahah* dengan akad baku pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri area Banjarmasin

Dari hasil perbandingan antara standar kontrak perjanjian *murabahah* dengan akad baku pembiayaan *murabahah* yang ada pada Bank Syariah Mandiri area Banjarmasin dapat di tarik kesimpulan bahwa setiap klausul yang ada dalam standar kontrak perjanjian *murabahah* seperti Klausul identitas dan jangka waktu pembiayaan, Klausul Barang Atau Obyek Pembiayaan *Murabahah*, Klausul penunjukan nasabah sebagai kuasa Bank (*Wakalah*), Klausul Kesepakatan Jual-Beli, Klausul harga pokok dan margin, Klausul Uang Muka (*Urbun*), Klausul syarat dan tata cara realisasi pembayaran (*Condition of Precedent*), Klausul Biaya-biaya, Klausul mekanisme pembayaran, Klausul Jaminan (*Collateral/Rahn*), Klausul kewajiban nasabah (*Affirmative Covenant*), Klausul larangan (*Negative Covenant*), Klausul pelunasan dipercepat, Klausul cidera janji (*Wanprestasi*), Klausul *Force Majeur*, Klausul Berakhirnya Akad *Murabahah* (*Fasakh*), Klausula pilihan penyelesaian sengketa. Larangan pencantuman klausula eksemisi dalam standar baku akad *murabahah*.

Ada beberapa klausul dalam standar kontrak perjanjian *murabahah* yang belum dituangkan dalam akad baku pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri area Banjarmasin, seperti: Klausul pelunasan di percepat, klausul *Force Majeur*, dan klausula pilihan penyelesaian sengketa. Hal tersebut perlu diperhatikan

oleh pihak perbankan syariah agar akad baku yang ada pada bank syariah terutama yang pada Bank Syariah Mandiri area Banjarmasin menjadi lebih baik dan sesuai dengan tuntunan syariah dimana setiap setiap akad/kontrak itu harus jelas dan terbuka.

Kenapa akad baku pembiayaan *murabahah* yang ada pada Bank Syariah Mandiri area Banjarmasin perlu di perbaiki dan dikaji ulang kembali agar setiap klausul dari akad baku pembiayaan *murabahah* tersebut sesuai dengan standar kontrak perjanjian *murabahah*? Karena, buku standar kontrak perjanjian *murabahah* tersebut hadir dengan tujuan menjadikan pedoman implementasi operasional terkait produk perbankan syariah dengan akad *murabahah* sebagai produk pembiayaan yang berbasis jual beli dengan cicil dengan perolehan margin keuntungan.

Implementasi operasional tersebut harus dipastikan berjalan sesuai koridor dan patuh pada prinsip dan ketentuan syariah sebagaimana yang tertuang dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), landasan hukum positif Indonesia serta ketentuan dan standar syariah Internasional. Keberadaan standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku industri perbankan syariah dalam memanfaatkan produk berbasis akad *murabahah* secara optimal tanpa mengesampingkan kepatuhan operasionalisasi produk pada ketentuan dan standar syariah yang berlaku. Operasionalisasi produk yang patuh pada ketentuan dan standar syariah diharapkan dapat meningkatkan daya saing produk perbankan syariah sehingga mampu memberikan manfaat dan pelayanan yang lebih baik bagi para nasabah maupun calon nasabah.

Standar produk perjanjian *murabahah* ini disusun oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang bekerjasama dalam pembahasannya secara *focus group discussion* dengan DSN-MUI, Pelaku Industri dan *stakeholders* lainnya dengan penyesuaian *standard operating prosedur* (SOP) produk *murabahah* yang ada pada perbankan syariah dengan fatwa, standar syariah, dan peraturan perundang-undangan yang ada termasuk ketentuan syariah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menjadi rujukan para hakim di lingkungan peradilan agama untuk memutus perkara ekonomi syariah termasuk perbankan syariah. Oleh sebab itulah penulis beranggapan setiap kontrak/akad baku pembiayaan *murabahah* harus selaras dengan standar kontrak perjanjian *murabahah*.