DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Yudha Alfiani
2. Tempat dan Tanggal Lahir : Kandangan, 29 November 1988
3. Agama : Islam
4. Kebangsaan : Indonesia
5. Pekerjaan : Notaris-PPAT Kab. Hulu Sungai Selatan
6. Status perkawinan : Menikah
7. Alamat : Jl Singakarsa RT.001, RW.001, Kel Kandangan Barat, Kec. Kandangan, Kab. Hulu Sungai Selatan, Prov. Kalimantan Selatan
8. No. HP/Alamat email : 0811512342/not.yudha@yahoo.com
9. Pendidikan :
   a. Sekolah Dasar Negeri Jambu Hilir Baluti 1 Kandangan lulus tahun 2001
   b. Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Kandangan lulus tahun 2004
   c. Sekokah Menengah Atas Negeri (SMAN) 1 Kandangan lulus tahun 2007
   d. Sarjana Hukum (SH) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia lulus tahun 2011
   e. Megister Kenotariatan (M.Kn) Universitas Gadjah Mada lulus tahun 2014
10. Orang Tua Ayah :
    Nama : Alfian Noor
    Pekerjaan : Pensiunan PNS
    Alamat : Jl Kesehatan No 45 Kandangan, Kab. Hulu Sungai Selatan

    Orang Tua Ibu :
    Nama : Rusdinah
    Pekerjaan : Wiraswasta
    Alamat : Jl Kesehatan No 45 Kandangan, Kab. Hulu Sungai Selatan
11. Saudara (jumlah saudara) : 3
12. Isteri
    Nama : Elda Febiola Saputri
    Pekerjaan : Wiraswasta
    Alamat : Jl Singakarsa RT.001, RW.001, Kel Kandangan Barat, Kec. Kandangan, Kab. Hulu Sungai Selatan, Prov. Kalimantan Selatan 13. Pengalaman
13. Anak (jumlah anak) : 2
14. Organisasi/Kerja
    a. Koordinator Bidang Pendidikan dan Pelatihan Ikatan Notaris indonesia (INI) Pengurus Daerah Tabalong (2020-2023);
    b. Anggota Majelis Pembina dan Pengawas Daerah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kab. Tapin, HSS dan HST (2021-2024);
    c. Wakil Ketua Pengurus Daerah IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) Tapin-HSS (2021-2024);

d. Ketua Bidang Pendidikan, Keilmuan dan Pelatihan Kepemimpinan Pengurus Wilayah IPPAT Kal-Sel (2021-2024)
e. Wakil Ketua Wilayah Bidang Humas, Pengabdian Masyarakat dan Kompetensi Anggota;
f. Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kalimantan Selatan (2023-2026);
g. Pengurus Wilayah Ikatan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kalimantan Selatan (2024-2027);
h. Wakil Ketua II Majelis Pengawas Daerah Notaris Kab. Tabalong (2024-2027);
i. Bendahara Lazismu Muhammadiyah Kab. Hulu Sungai Selatan (2020-2022);
j. Sekretaris Lazismu Muhammadiyah Kab. Hulu Sungai Selatan (2023-2025);
k. Sekretaris Badan Pengurus Mesjid Istiqamah Muhammadiyah Kandangan (2024-2027).

15. Daftar Karya Ilmiah
a. Challenges of Advancing SMEs Through Alternative Crowdfunding Capital in Indonesia Concerning Austria (Research Article in Pandecta Research Law Journal Universitas Negeri Semarang - Sinta 2, Scopus)
b. The Position and Role of The Sale and Purchase Deed of Land Deed Making Officer in Home Ownership Finance In Sharia Bank Viewed From A Maslahah Approach (Research Article in Proceedings of the 7th International Colloquium on Interdisciplinary Islamic Studies (ICIIS) in conjunction with the 6th Annual Postgraduate Conference on Muslim Society (APCoMS), ICIIS and APCoMS 2024);
c. Kerukunan Antar Anggota Masyarakat Beda Agama dan Kepercayaan pada Masyarakat Dayak Meratus di Desa Kamawakan Kecamatan Loksado (Paper in the 3th Annual Postgraduate Conference on Muslim Society UIN Antasari Banjarmasin)
d. Legal Breakthrough of The Supreme Court of The Republic of Indonesia for Women in Obtaining Iddah and Mut'ah Livings (Paper on International Webinar Faculty of Sharia at the State Islamic University of Antasari colabs with Academy of Islamic Studies at the Universiti Malaya)
e. Analis Yuridis Pemberian Kuasa Direktur Dalam Pelaksanaan Proyek Pembangunan Bengkel dan Pabrik Es di Kabupaten Banjar (Tesis UGM Yogyakarta)
f. Tinjauan Yuridis Perjanjian Mudharabah di BPRS Yogyakarta (Skripsi UII Yogyakarta)

Banjarmasin, 15 Januari 2025

Penulis,

Yudha Alfiani

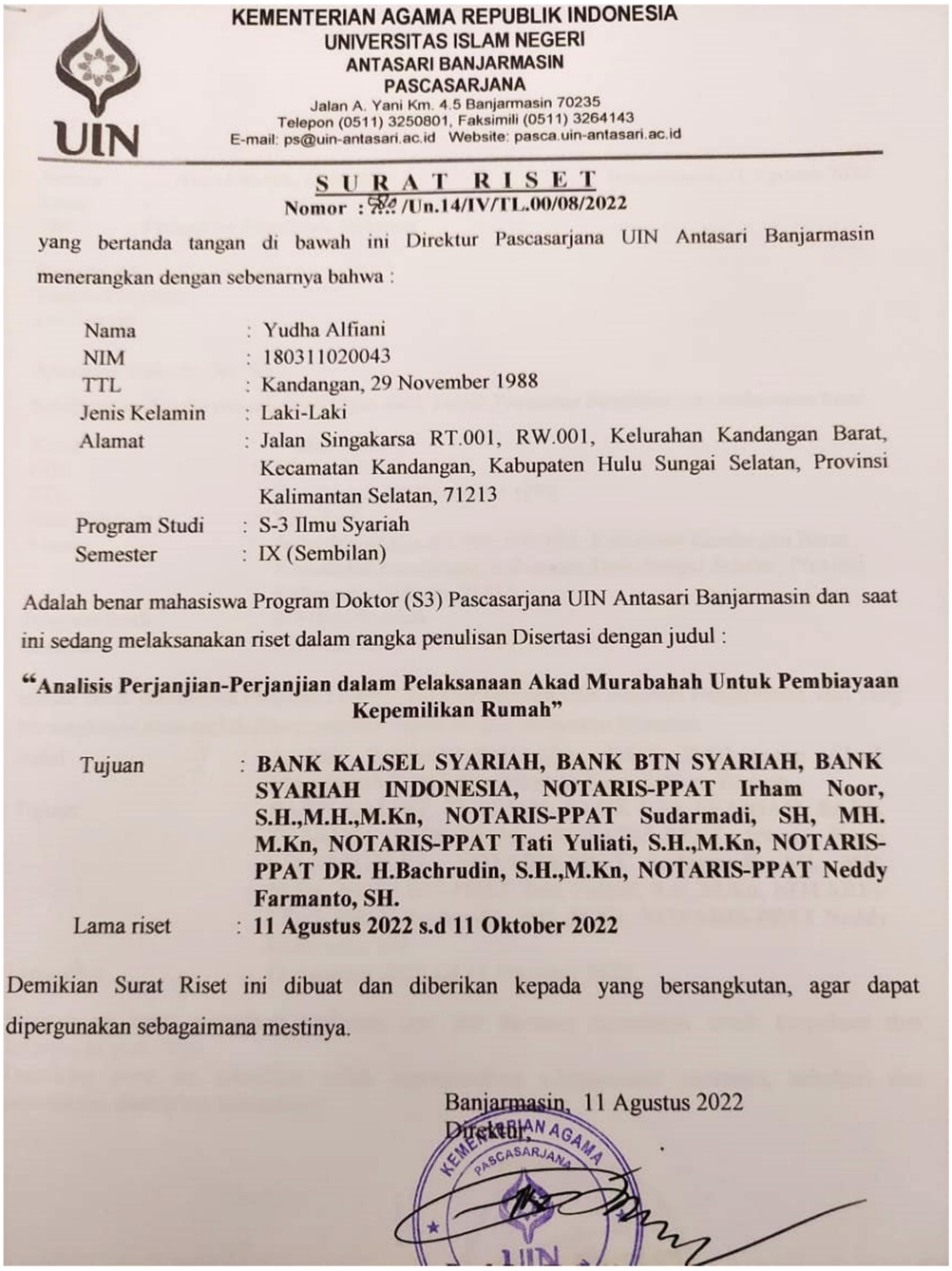
No	TERJEMAHAN	Q.S. AYAT	BAB & HAL
1	Wahai orang-orang yang beriman, masuklah ke dalam Islam (kedamaian) secara menyeluruh dan janganlah ikuti langkah-langkah setan! Sesungguhnya ia musuh yang nyata bagimu.	Q.S. Al-Baqarah/2 Ayat 208	Bab I h. 1
2	Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.	Q.S. Al-Baqarah/2 Ayat 282	Bab II h. 31
3	Apabila salat (Jumat) telah dilaksanakan, bertebaranlah kamu di bumi, carilah karunia Allah... (Al-Jumu'ah/62:10)	Q.S. Al-Jumu’ah/62 Ayat 10	Bab II h. 31
4	Siapakah yang mau memberi pinjaman yang baik kepada Allah?76) Dia akan melipatgandakan (pembayaran atas pinjaman itu) baginya berkali-kali lipat. Allah menyempitkan	Q.S. Al-Baqarah/2 Ayat 245	Bab II h. 115

	dan melapangkan (rezeki). Kepada-Nyalah kamu dikembalikan. 76) Maksud memberi pinjaman kepada Allah Swt. adalah menginfakkan harta di jalan-Nya. (Al-Baqarah/2:245)		
5	Tidak ada paksaan dalam (menganut) agama (Islam). Sungguh, telah jelas jalan yang benar dari jalan yang sesat. Siapa yang ingkar kepada tagut79) dan beriman kepada Allah sungguh telah berpegang teguh pada tali yang sangat kuat yang tidak akan putus. Allah Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui. 79) Kata tagut disebutkan untuk setiap yang melampaui batas dalam keburukan. Oleh karena itu, setan, dajal, penyihir, penetap hukum yang bertentangan dengan hukum Allah Swt., dan penguasa yang tirani dinamakan tagut. (Al-Baqarah/2:256)	Q.S. Al-Baqarah/2 Ayat 256	Bab IV h. 178
6	Wahai manusia, sesungguhnya Kami telah menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan perempuan. Kemudian, Kami menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar kamu saling mengenal. Sesungguhnya yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah adalah orang yang paling bertakwa. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Teliti. (Al-Hujurat/49:13)	Q.S. Al- Hujurat /49 Ayat 13	Bab IV h. 178
7	Katakanlah (Nabi Muhammad), “Tuhanku memerintahkan aku berlaku adil. Hadapkanlah wajahmu (kepada Allah) di setiap masjid dan berdoalah kepada-Nya dengan mengikhlaskan ketaatan kepada-Nya. Kamu akan kembali kepada-Nya sebagaimana Dia telah menciptakan kamu pada permulaan.” (Al-A'raf/7:29)	Q.S. Al- A’Raf /7 Ayat 29	Bab IV h. 179
8	Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-Nisa'/4:29)	Q.S. Al- Nisa /4 Ayat 29	Bab IV h. 170, 179, 184
9	Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan ucapkanlah perkataan yang benar.	Q.S. Al- Al Ahzab /33 Ayat 70	Bab IV h. 179
10	Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena	Q.S. Al-Baqarah /2 Ayat 275	Bab IV h. 169, 182

	mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya. (Al-Baqarah/2:275)		
11	Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki. 192) Maksud janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah. (Al-Ma'idah/5:1)	Q.S. Al-Maidah /5 Ayat 1	Bab IV h. 181,188,242
12	Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahui(-nya). (Al-Baqarah/2:280)	Q.S. Al-Baqarah /2 Ayat 280	Bab IV h. 263

Lampiran 3: Terjemah Alquran

Lampiran 1. Surat Riset



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ANTASARI BANJARMASIN
PASCASARJANA
Jalan A. Yani Km. 4.5 Banjarmasin 70235
Telepon (0511) 3250801, Faksimili (0511) 3264143
E-mail: ps@uin-antasari.ac.id Website: pasca.uin-antasari.ac.id

S U R A T R I S E T
Nomor : 7[illegible] /Un.14/IV/TL.00/08/2022

yang bertanda tangan di bawah ini Direktur Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama	:	Yudha Alfiani
NIM	:	180311020043
TTL	:	Kandangan, 29 November 1988
Jenis Kelamin	:	Laki-Laki
Alamat	:	Jalan Singakarsa RT.001, RW.001, Kelurahan Kandangan Barat, Kecamatan Kandangan, Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Provinsi Kalimantan Selatan, 71213
Program Studi	:	S-3 Ilmu Syariah
Semester	:	IX (Sembilan)

Adalah benar mahasiswa Program Doktor (S3) Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin dan saat ini sedang melaksanakan riset dalam rangka penulisan Disertasi dengan judul :

"Analisis Perjanjian-Perjanjian dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah"

Tujuan	:	**BANK KALSEL SYARIAH, BANK BTN SYARIAH, BANK SYARIAH INDONESIA, NOTARIS-PPAT Irham Noor, S.H.,M.H.,M.Kn, NOTARIS-PPAT Sudarmadi, SH, MH. M.Kn, NOTARIS-PPAT Tati Yuliati, S.H.,M.Kn, NOTARIS-PPAT DR. H.Bachrudin, S.H.,M.Kn, NOTARIS-PPAT Neddy Farmanto, SH.**
Lama riset	:	**11 Agustus 2022 s.d 11 Oktober 2022**

Demikian Surat Riset ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banjarmasin, 11 Agustus 2022
Direktur,

KEMENTERIAN AGAMA PASCASARJANA UIN

Lampiran 2. Lembar Observasi

Petunjuk Pengisian:

Berilah tanda contreng (√) untuk item-item yang dilaksanakan oleh dalam pelaksanaan akad *muharabah* untuk kepemilikan rumah!

No	Hal-hal yang Diamati	Bagian yang Diamati		Keterangan	
				Ada	Tidak Ada
1	Rukun dan Syarat Keabsahan Jual Beli *Murabahah*	a	Kejelasan informasi kepada nasabah mengenai besarnya modal awal harga perolehan/pembelian		
		b	Kejelasan informasi kepada nasabah mengenai besarnya keuntungan yang akan diperoleh oleh bank		
		c	Transaksi pertama antara bank dengan pengembang dinyatakan sah secara hukum dan disertasi dengan kwitansi pembelian		
		d	Transaksi antara bank dengan pengembang dan antara bank dengan nasabah bebas		
2	Teknis Pelaksanaan Akad *Murabahah* oleh Bank Syariah	a	Rumah yang dibiayai oleh bank tidak diharamkan oleh syariah Islam		
		b	Bank membiayai sebagian dari harga pembelian rumah yang telah disepakati kualifikasinya dengan nasabah		
		c	Bank membiayai seluruh harga pembelian rumah yang telah disepakati kualifikasinya dengan nasabah		
		d	Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka sebagai jaminan		
		e	Bank membeli rumah yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri		
		f	Bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah		
		g	Bank menjual rumah dari pengembang kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya		
		h	Nasabah membayar harga rumah dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati berdasarkan klausul dalam akad *murabahah*		
		i	Bank mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad *murabahah*		
		j	Akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah rumah menjadi milik pihak bank, jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah dari pihak ketiga		

Lanjutan 1

No	Hal-hal yang Diamati	Bagian yang Diamati		Keterangan	
				Ada	Tidak Ada
		k	Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya		

		l	Bank menempuh cara hukum bagi nasabah yang menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya		
		m	Jika nasabah menjual kembali rumah dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank		
		n	Jika nasabah menjual rumah sebelum masa angsuran berakhir, mereka tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya		
		o	Jika penjualan rumah menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Mereka tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan		
		p	Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai mereka menjadi sanggup kembali		
		q	Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang berdasarkan kesepakatan		
3	Teknis Pelaksanaan Akad *Murabahah* oleh Nasabah	a	Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian sebuah rumah kepada bank		
		b	Bank membeli terlebih dahulu rumah yang nasabah pesan secara sah kepada pengembang perumahan		
		c	Bank menawarkan rumah yang telah dipesan dan Anda harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya		
		d	Nasabah mengetahui sepenuhnya bahwa rumah yang akan dibeli bebas dari praktik riba antara bank dengan pengembang perumahan		
		e	Nasabah mengetahui sepenuhnya bahwa rumah yang akan dibeli bebas dari praktik riba antara bank dengan mereka		
		f	Bank memberikan kejelasan informasi kepada Anda mengenai besarnya modal awal (harga perolehan/pembelian) dalam pengadaan rumah		
		g	Bank memberikan kejelasan informasi kepada nasabah mengenai besarnya modal awal (harga perolehan/pembelian)		

Lanjutan 2

No	Hal-hal yang Diamati	Bagian yang Diamati		Keterangan	
				Ada	Tidak Ada
		h	Bank memberikan kejelasan informasi kepada nasabah mengenai besarnya keuntungan yang diperolehnya		
		i	Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka sebagai jaminan saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan		
		j	Biaya riil bank harus dibayar oleh Anda yang bersangkutan dari uang muka yang telah dibayarkan, jika nasabah menolak membeli rumah yang telah dibeli oleh bank dari		

			pengembang perumahan		
		k	Bank meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah, jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank		
		l	Jika nasabah memutuskan untuk membeli rumah yang telah dibeli oleh bank dari pengembang, mereka tinggal membayar sisa harga		
		m	Jika nasabah batal membeli rumah yang telah dibeli oleh bank dari pengembang, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut		
		n	Jika uang muka tidak mencukupi, apakah nasabah diwajibkan untuk melunasi kekurangannya kepada bank		
4	Dokumen-dokumen dalam Akad *Murabahah*	a	Akta PPJB		
		b	Akta *buy back guarentee*		
		c	SKMHT		
		d	AJB		
		e	APHT		

Sumber: Bagya Agung Prabowo. (2009), "Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, *16*(1), hlm. 7.
Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*; PBI Nomor 9/19/PBI/2007 *jo* Surat Edaran BI Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 (Dimodifikasi)

Keterangan:

Akta PPJB : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Akta *buy back guarentee*:

SKMHT : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

AJB : Akta Jual Beli

APHT : Akta Pemberian Hak Tanggungan

Lampiran 3. Data Hasil Observasi

No	Hal-hal yang Diamati	Bagian yang Diamati		Keterangan	
				Ada	Tidak Ada
1	Rukun dan Syarat Keabsahan Jual Beli *Murabahah*	a	Kejelasan informasi kepada nasabah mengenai besarnya modal awal harga perolehan/pembelian	√	
		b	Kejelasan informasi kepada nasabah mengenai besarnya keuntungan yang akan diperoleh oleh bank	√	
		c	Transaksi pertama antara bank dengan pengembang dinyatakan sah secara hukum dan disertasi dengan kwitansi pembelian	√	
		d	Transaksi antara bank dengan pengembang dan antara bank dengan nasabah bebas	√	
2	Teknis Pelaksanaan Akad *Murabahah* oleh Bank Syariah	a	Rumah yang dibiayai oleh bank tidak diharamkan oleh syariah Islam	√	
		b	Bank membiayai sebagian dari harga pembelian rumah yang telah disepakati kualifikasinya dengan nasabah	√	
		c	Bank membiayai seluruh harga pembelian rumah yang telah disepakati kualifikasinya	√	

			dengan nasabah		
		d	Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka sebagai jaminan	√	
		e	Bank membeli rumah yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri	√	
		f	Bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah	√	
		g	Bank menjual rumah dari pengembang kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya	√	
		h	Nasabah membayar harga rumah dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati berdasarkan klausul dalam akad *murabahah*	√	
		i	Bank mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad *murabahah*	√	
		j	Akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah rumah menjadi milik pihak bank, jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah dari pihak ketiga	√	
		k	Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya	√	
		l	Bank menempuh cara hukum bagi nasabah yang menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya	√	

Lanjutan 1

No	Hal-hal yang Diamati	Bagian yang Diamati		Keterangan	
				Ada	Tidak Ada
		m	Jika nasabah menjual kembali rumah dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank	√	
		n	Jika nasabah menjual rumah sebelum masa angsuran berakhir, mereka tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya	√	
		o	Jika penjualan rumah menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Mereka tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan	√	
		p	Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai mereka menjadi sanggup kembali	√	
		q	Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang berdasarkan kesepakatan	√	
3	Teknis Pelaksanaan Akad *Murabahah* oleh Nasabah	a	Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian sebuah rumah kepada bank	√	
		b	Bank membeli terlebih dahulu rumah yang nasabah pesan secara sah kepada pengembang perumahan	√	
		c	Bank menawarkan rumah yang telah dipesan	√	

			dan Anda harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya		
		d	Nasabah mengetahui sepenuhnya bahwa rumah yang akan dibeli bebas dari praktik riba antara bank dengan pengembang perumahan	√	
		e	Nasabah mengetahui sepenuhnya bahwa rumah yang akan dibeli bebas dari praktik riba antara bank dengan mereka	√	
		f	Bank memberikan kejelasan informasi kepada Anda mengenai besarnya modal awal (harga perolehan/pembelian) dalam pengadaan rumah	√	
		g	Bank memberikan kejelasan informasi kepada nasabah mengenai besarnya modal awal (harga perolehan/pembelian)	√	
		h	Bank memberikan kejelasan informasi kepada nasabah mengenai besarnya keuntungan yang diperolehnya	√	
		i	Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka sebagai jaminan saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan	√	

Lanjutan 2

No	Hal-hal yang Diamati	Bagian yang Diamati		Keterangan	
				Ada	Tidak Ada
		j	Biaya riil bank harus dibayar oleh Anda yang bersangkutan dari uang muka yang telah dibayarkan, jika nasabah menolak membeli rumah yang telah dibeli oleh bank dari pengembang perumahan	√	
		k	Bank meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah, jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank	√	
		l	Jika nasabah memutuskan untuk membeli rumah yang telah dibeli oleh bank dari pengembang, mereka tinggal membayar sisa harga	√	
		m	Jika nasabah batal membeli rumah yang telah dibeli oleh bank dari pengembang, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut	√	
		n	Jika uang muka tidak mencukupi, apakah nasabah diwajibkan untuk melunasi kekurangannya kepada bank	√	
4	Dokumen-dokumen dalam Akad *Murabahah*	a	Akta PPJB	√	
		b	Akta *buy back guarentee*	√	
		c	SKMHT	√	
		d	AJB	√	
		e	APHT	√	

PERTANYAAN YANG AKAN DIAJUKAN

1. Apakah Bapak/Ibu merupakan Notaris/PPAT rekanan Bank Syariah ? Ya
2. Bank Syariah apa saja? Bank Muamalat
3. Apakah Bapak/Ibu pernah mengakadkan akad KPR di Bank Syariah dengan perjanjian pokok murabahah ? Ya, pernah
4. Perjanjian-perjajian apa saja yang dibuat dalam akad murabahah KPR ? Akad Murabahah & SKMHT/APHT
5. Untuk perjanjian murabahahnya, apakah dibuat secara notariil atau bawah tangan ? Bawah tangan oleh Bank
6. Bagaimana prosedur yang dilakukan sebelum dilakukannya akad murabahah KPR ? _ .
7. Bagaimana urutan pengakadkan perjanjian2 yang ada?
8. Hal-hal apa saja yang dijelaskan kepada para nasabah?
9. Syarat2 apa saja yang diminta sebelum dialukanannya akad murabahah?
10. Apakah balik nama sertifikat dilakukan langsung setelah akad murabahah? Ya, setelah syarat u/ balik nama lengkap
11. Adakah klausula-klausula khusus yang dimasukkan ke dalam Akta Jual Beli PPAT maupun Akta SKMHT untuk akad murabahah kepemilikan rumah? Tidak ada.

4. a Perjanjian Pokok Akad
   b. Perjanjian Jaminan / Agunan
   c. Perjanjian / Polis Asuransi

6.

Dipindai dengan CamScanner

1. Apakah Bapak / Ibu merupakan Notaris/PPAT rekanan Bank Syariah ?

   Jawab :

   Ya pernah, tetapi saat ini sudah tidak aktif

2. Bank Syariah apa saja?

   Jawab :

   1. Bank Muamalat Indonesia
   2. Bank Rakyat Indonesia Syariah
   3. Bank Danamon Syariah
   4. Bank Kalsel Syariah
   5. Bank Negara Indonesia Syariah
   6. Bank Syariah Indonesia

3. Apakah Bapak / Ibu pernah mengakadkan akad KPR di Bank Syariah dengan perjanjian pokok murabahah ?

   Jawab :

   Ya, pernah

4. Perjanjian-perjanjian apa saja yang dibuat dalam akad murabahah KPR ?

   Jawab :

   Secara umum, perjanjian yang selalu dibuat adalah :

   1. Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah
   2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

   tidak menutup kemungkinan ditambah :

   1. Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (Personal Guarantee) /
   2. Perjanjian Pemberian Jaminan Perusahaan (Corporate Guarantee) /
   3. Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee)

   dengan didasari oleh Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Al Murabahah (Offering Letter)

   tidak menutup kemungkinan juga ditambah :

   4. Perjanjian Kerjasama Bank dengan Developer

5. Untuk perjanjian murabahahnya, apakah dibuat secara notariil atau bawah tangan ?

   Jawab :

   Ada yang secara Notariil, ada yang dibawah tangan dilegalisasi Notaris

6. Bagaimana prosedur yang dilakukan sebelum dilakukannya akad murabahah KPR ?

   Jawab :

   1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis dilampiri penawaran dari pihak Developer untuk objek rumah yang akan dibiayai oleh bank
   2. Bagian Marketing (analis pembiayaan) membuat proposal pembiayaan dengan dilampiri : bank checking, taksasi objek jaminan (tanah yang akan dibiayai disertai dengan Rencana Anggaran Biaya Pembangunan rumah), analisis yuridis.
   3. Proposal pembiayaan diajukan ke Komite Pembiayaan untuk memperoleh persetujuan pemberian pembiayaan.
   4. Bank menerbitkan Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Al Murabahah (Offering Letter) setelah Komite Pembiayaan menyetujui proposal pembiayaan.
   5. Bank menerima asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan dijadikan objek KPR beserta seluruh dokumen yuridis yang dipersyaratkan dalam Offering Letter) untuk keperluan penyiapan pengikatan pembiayaan dan jaminan serta untuk proses pencairan pembiayaan.
   6. Bank berhubungan dengan Notaris untuk menyiapkan pengikatan pembiayaan dan jaminan.
   7. Developer dan Nasabah membayar PPh dan BPHTB, Notaris mempersiapkan legalitas pengikatan dan menempuh prosedur pra pengikatan.
   8. Bank, debitur dan developer menghadap Notaris dan PPAT untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah, Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan serta surat-surat internal perbankan lainnya.
   9. Notaris / PPAT menerbitkan Covernote.
   10. Bank melakukan pencairan fasilitas Al Murabahah ke Rekening Nasabah selanjutnya di debet untuk dipindahbukukan ke Rekening Developer.

7. Bagaimana urutan pengakadkan perjanjian2 yang ada?

   Jawab :

   1. Akta Jual Beli
   2. Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah
   3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

8. Hal-hal apa saja yang dijelaskan kepada para nasabah?

   Jawab :

   1. Objek jual beli (tanah dan bangunan / Sertifikat Hak Atas Tanahnya)
   2. Harga Beli
   3. Margin keuntungan bank
   4. Harga Jual = Harga Beli + Margin Keuntungan Bank
   5. Jangka waktu pembiayaan
   6. Jumlah angsuran per bulan
   7. Besaran denda keterlambatan
   8. Objek jaminan
   9. Nilai pembebanan hak tanggungan

9. Syarat2 apa saja yang diminta sebelum dilakukannya akad murabahah?

   Jawab :

   1. Fotokopi dan asli Sertifikat Hak Atas Tanah
   2. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan
   3. Fotokopi SPPT PBB dan STTS
   4. Fotokopi legalitas identitas pemilik / atas nama Sertifikat Hak Atas Tanah
   5. Fotokopi legalitas identitas Nasabah
   6. Site Plan
   7. Slip Gaji atau Daftar Sumber Penghasilan dari kegiatan usaha yang menjadi sumber pengembalian pembiayaan

10. Apakah balik nama sertifikat dilakukan langsung setelah akad murabahah?

    Jawab :

    Balik nama dilakukan segera setelah ditandatangani Akta Jual Beli, segera setelah akad Murabahah ditandatangani.

11. Adakah klausula-klausula khusus yang dimasukkan ke dalam Akta Jual Beli PPAT maupun Akta SKMHT untuk akad murabahah kepemilikan rumah?

    Jawab :

    1. Dalam Akta Jual Beli tidak ada klausula khusus (standar umumnya Akta Jual Beli)
    2. Dalam SKMHT perihal penyebutan kredit diganti dengan pembiayaan, penyebutan Debitur didampingi dengan istilah Nasabah, istilah Kreditur didampingi dengan istilah Bank.

Lampiran 4. Dokumentasi Penelitian

1. **Akad Jual Beli antara Bank dengan Suplier Nomor : 53/ADS/KDGS/2023, antara PT. BERLIAN SYARIAH BORNEO dengan Bank Kalsel Syariah**

AKAD JUAL BELI ANTARA BANK DENGAN SUPLIER
Nomor : 53/ADS/KDGS/2023
Tanggal 17 Mei 2023 M/27 Syawal 1444H
Bismillaahirrahmaanirraahiim

PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan atau disebut juga **BANK KALSEL**, berkedudukan di Jalan Lambung Mangkurat No.7 Banjarmasin dalam hal ini diwakili secara sah oleh :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

I. Nama : WIDI SETIAWAN
Jabatan : Admin PT. BERLIAN SYARIAH BORNEO
Alamat : Jalan Teluk Pinang RT.004 RW.002 Desa Hamalau Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Hulu Sungai Selatan

Bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri dan jabatannya, yang selanjutnya disebut "Penjual"

II. Nama : KHALID VICTOR RAMADHIANI MANDEY
Jabatan : Kepala Cabang Bank Kalsel Syariah Kandangan
Alamat : Jalan Letjend Soeprapto RT 11 RW 05 Kandangan

Bertindak dalam jabatannya karenanya untuk dan atas nama Bank Kalsel, dan selanjutnya disebut "Pembeli"

Sepakat mengadakan akad transaksi jual beli antara penjual dan pembeli dengan rincian sebagai berikut :

1 (Satu) unit rumah sejahtera type 36/101 M^2 sesuai SHGB Nomor 169 Tanggal 18 Juni 2019 dengan luas tanah 101 M^2 yang berlokasi di Perumahan Berlian Syariah Residence 2 Blok F-10 Jalan Ganda Teluk Pinang RT.004 RW.002 Desa Hamalau Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Hulu Sungai Selatan Provinsi Kalimantan Selatan.

Demikian akad ini dibuat, semoga Allah SWT Tuhan Yang Maha Kuasa meridhoi usaha kita.

Pembeli	Penjual
BANK KALSEL	PT. BERLIAN SYARIAH BORNEO
Cabang Syariah Kandangan	
KHALID VICTOR RAMADHIANI MANDEY	WIDI SETIAWAN
Kepala	Admin

Dipindai dengan CamScanner

2. Dokumen-dokumen Perjanjian Bank Kalsel Syariah

a. Akad *Murabahah*

1086

YUDHA ALFIANI, S.H., M.Kn.
NOTARIS KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN

AKAD MURABAHAH
No. 21/K-MRBH-PPRS/KDGS/2022
Tanggal 20 Mei 2022 M/19 Syawal 1443 H
Bismillaahirrahmaanirrahiim
"Dan Allah SWT telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba"
(QS. Al-Baqarah: 275)

Yang bertanda tangan di bawah ini : -

I. **PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan** atau disebut juga **BANK KALSEL**, berkedudukan di Jalan Lambung Mangkurat No.7 Banjarmasin dalam hal ini diwakili secara sah oleh :

Nama : **KHALID VICTOR RAMADHIANI MANDEY**
Jabatan : Kepala Cabang Syariah Kandangan
Alamat : Jalan Letjend Soeprapto RT 11 RW 05 Kandangan

Bertindak untuk dan atas nama Perseroan berdasarkan Surat Kuasa Direktur Utama Nomor : **1** tanggal **2 Nopember 2020** untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut----------
----------**BANK**----------

II. **SRI AYU WULANDARI,** lahir di NEGARA pada tanggal 22 Agustus 1995, Pekerjaan Karyawan Kontrak - PT. Hasnur Riung Sinergi, bertempat tinggal di Jalan Pelayar RT.004 RW.002 Desa Habirau Kecamatan Daha Selatan Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 6271036208950002 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, untuk selanjutnya disebut----------
----------**"NASABAH "**----------

BANK dan NASABAH, selanjutnya bersama-sama disebut.**"Para Pihak"**, terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa berdasarkan surat permohonan NASABAH tanggal 10 Mei 2022 NASABAH telah mengajukan permohonan fasiltas pembiayaan konsumtif/FLPP Sejahtera kepada BANK dengan menggunakan prinsip Murabahah.
2. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk keperluan Pembelian 1 (Satu) unit rumah type 36 sesuai dengan SHGB No. 00241 an. PT. BERLIAN SYARIAH BORNEO Tanggal 06 Januari 2022 dengan luas tanah 105 M^2 (Akan dibalik nama atas nama SRI AYU WULANDARI) yang beralamat di Perumahan Berlian Syariah Residence Dua Jalan Teluk Pinang Blok K-03 RT. 004 RW 002 Desa Hamalau Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Hulu Sungai Selatan (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini),
3. Bahwa BANK menyetujui serta telah mengikatkan diri melalui Akad ini untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Syari'ah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
   a. BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.
   b. Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan persetujuan dan pengetahuan BANK.

c. NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga kewajiban sebelum NASABAH membayar lunas harga pokok dan margin keuntungan kepada BANK, NASABAH memiliki kewajiban atas pembiayaan Murabahah tersebut kepada BANK.

Selanjutnya, Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani akad Murabahah (selanjutnya disebut **"Akad"**) ini untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut;

Pasal 1
DEFINISI

Dalam akad ini, yang dimaksud dengan :

a. **Akad** adalah kesepakatan tertulis antara Bank dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.
b. **Murabahah** adalah jual beli antara NASABAH sebagai pemesan untuk membeli, dan BANK sebagai penjual dan penyedia barang, yang di dalam akad jual-belinya dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai barang, harga beli BANK dan harga jual BANK kepada NASABAH sehingga termasuk di dalamnya keuntungan yang diperoleh BANK, serta persetujuan NASABAH untuk membayar harga jual BANK.
c. **BANK** adalah penjual yang menyediakan fasilitas jual beli Murabahah kepada NASABAH atas pembelian barang yang dipesan oleh NASABAH dengan cara BANK secara prinsip membeli barang dari pemasok untuk kepentingan dan atas pesanan NASABAH.
d. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah** yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah
e. **Nasabah** adalah MBR yang telah menandatangani perjanjian pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah dengan BANK.
f. **Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan** yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
g. **Pemasok** adalah Pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK untuk menyediakan barang yang akan dibeli oleh BANK dan selanjutnya akan dijual oleh BANK kepada NASABAH.
h. **Rumah Sejahtera Syariah Tapak** adalah rumah umum yang dibangun oleh pelaku pembangunan dengan spesifikasi sesuai dengan rumah sederhana sehat dan berkualitas sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan rumah.
i. **Harga Beli** adalah sejumlah uang yang dikeluarkan BANK untuk membeli barang dari pemasok yang diminta oleh NASABAH dan disetujui oleh BANK berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, termasuk didalamnya biaya-biaya langsung yang terkait dengan pembelian barang tersebut.
j. **Keuntungan** adalah keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli Murabahah yang disetujui oleh BANK dan NASABAH.
k. **Harga Jual** adalah harga beli ditambah dengan sejumlah keuntungan BANK yang disepakati oleh BANK dan NASABAH yang ditetapkan dalam akad ini.
l. **Utang Murabahah** adalah utang NASABAH yang timbul karena jual beli Murabahah yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK.
m. **Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan** adalah Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan Murabahah dari BANK yang memuat ketentuan dan syarat-syarat pembiayaan Murabahah dari BANK yang diberikan oleh BANK yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Akad ini.

YUDHA ALFIANI, S.H., M.Kn.
NOTARIS KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN

n. **Dokumen Agunan** adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan agunan bagi terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.

o. **Cidera Janji** adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 15 akad ini, yang menyebabkan Bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian dari isi akad ini, menagih seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka waktu Akad ini berakhir.

p. **Hari Kerja BANK** adalah Hari Kerja Bank Indonesia.

Pasal 2

PRINSIP PEMBIAYAAN MURABAHAH

Prinsip pembiayaan Murabahah yang berlangsung antara BANK sebagai penjual (bai') dengan NASABAH sebagai pembeli (musytari') dilaksanakan berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

1. NASABAH memerlukan barang dan meminta kepada BANK untuk menyediakan fasilitas pembiayaan Murabahah untuk pembelian barang.
2. BANK bersedia memberikan pembiayaan Murabahah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BANK terkait pembiayaan Murabahah.
3. NASABAH bersedia membayar Harga Jual, dan Harga Jual tidak dapat berubah selama berlakunya Pembiayaan Murabahah.
4. Bahwa pembiayaan PPR Sejahtera Syariah iB Ar-Rahman didukung kemudahan dan/atau bantuan pemeintah.

Pasal 3

BARANG

BANK dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli Objek Murabahah yaitu pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 dengan spesifikasi sesuai dengan rumah sederhana sehat dan berkualitas sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan rumah sebagai berikut: Pembelian 1 (Satu) unit rumah type 36 sesuai dengan SHGB No. 00241 an. PT. BERLIAN SYARIAH BORNEO Tanggal 06 Januari 2022 dengan luas tanah 105 M² (Akan dibalik nama atas nama SRI AYU WULANDARI) yang beralamat di Perumahan Berlian Syariah Residence Dua Jalan Teluk Pinang Blok K-03 RT. 004 RW 002 Desa Hamalau Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Hulu Sungai Selatan yang diadakan oleh BANK untuk dijual kepada NASABAH.

Pasal 4

FASILITAS PEMBIAYAAN MURABAHAH

(1) NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan telah memiliki pembiayaan kepada BANK sejumlah sebagai berikut:

- Harga Pokok Rp. 164,500,000
- Margin Rp. 52,714,791.97+/+
- Harga Jual Rp. 217,214,791.97
- Uang Muka Rp. 5,645,000. -/-
- Jumlah Kewajiban Rp. 211,569,791.97
- Nominal angsuran per bulan Rp. 1,469,234.67,-

Terbilang (Satu Juta Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Empat Rupiah Enam Puluh Tujuh Sen).

(2) Harga jual BANK sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini telah disepakati pada saat ini dan oleh karena itu tidak dapat berubah karena sebab apapun termasuk bila terjadi perubahan kondisi moneter.
(3) Harga Jual BANK sebagaimana dimaksud ayat 2 Pasal ini tidak termasuk Biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan akad ini, seperti biaya notaris, materai dan lain-lain sejenisnya, yang oleh Para Pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada NASABAH.
(4) Uang muka sebagaimana tersebut pada angka (1) pasal ini, wajib dibayarkan Nasabah sebelum akad ini ditandatangani.

Pasal 5
SYARAT REALISASI

(1) BANK akan melaksanakan realisasi, setelah NASABAH terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
   a. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang disyaratkan oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri NASABAH, surat atau formulir rincian barang, dokumen kepemilikan agunan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan dokumen pengikatan agunan, yang ditentukan dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan dari BANK;
   b. Menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan agunan yang disyaratkan oleh BANK;
   c. Melunasi uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan dan yang terkait dengan pembuatan Akad ini;
(2) BANK wajib memberikan Tanda Terima kepada NASABAH atas setiap pembayaran atau penyerahan dokumen oleh NASABAH.
(3) NASABAH wajib membuka dan/atau memelihara rekening giro atau tabungan pada BANK atas petunjuk BANK selama NASABAH mendapat fasilitas dari BANK.
(4) Dalam hal BANK telah membayar kepada pemasok tersebut pembayaran uang muka, maka NASABAH tidak dapat membatalkan secara sepihak Akad ini.
(5) NASABAH wajib menandatangani diatas materai surat pernyataan yang isinya menyatakan bahwa NASABAH :
   a. Berpenghasilan tidak melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran.
   b. Membeli rumah sejahtera tapak dengan harga jual tidak melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri.
   c. Akan menghuni rumah sejahtera tapak sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima
   d. Tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali :
      1) Nasabah meninggal dunia (pewarisan)
      2) Penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah tapak
      3) Pindah tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
   e. Belum pernah menerima subsidi perolehan pemilikan rumah dari pemerintah
   f. Dalam hal tidak memenuhi huruf a s/d e serta apabila salah satu pernyataan-pernyataan tersebut tidak benar berdasarkan hasil pengendalian, pengawasan, maka NASABAH bersedia dihentikan fasilitas PPR Sejahtera Syariah IB Ar-Rahman, mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.

Pasal 6
PENYERAHAN BARANG

Berdasarkan surat-surat pembelian antara BANK dan Pemasok, maka atas persetujuan dan sepengetahuan BANK, penyerahan barang sebagaimana dimaksud Pasal 2 dan Pasal 3 Akad ini akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada NASABAH .

Pasal 7
PEMANFAATAN RUMAH SEJAHTERA SYARIAH iB AR RAHMAN

(1) NASABAH wajib memanfaatkan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian
(2) NASABAH yang tidak memanfaatkan rumah sebagaimana ayat (1) diatas secara terus-menerus dalam waktu 1 (satu) tahun, dilakukan pemberhentian pembiayaan PPR Sejahtera Syariah iB Ar-Rahman oleh BANK.
(3) NASABAH sebagaimana ayat (2) diatas wajib mengembalikan dana kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh melalui BANK.
(4) Rumah hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal :
    a. Pewarisan.
    b. Telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah.
    c. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan social ekonomi.
    d. Untuk kepentingan BANK dalam rangak penyelesaian pembiayaan bermasalah.
(5) Pengalihan kepemilikan sebagaimana ayat (4) huruf b dan d hanya dapat dilakukan kepada NASABAH sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
(6) Pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d dibuktikan dengan :
    a. Surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang dilokasi rumah berada.
    b. Surat pernyataan bahwa NASABAH telah atau akan memiliki rumah lain
(7) Ketentuan ayat (4) huruf d dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 8
PENGEMBALIAN KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEROLEHAN RUMAH

(1) BANK wajib menghentikan pembiayaan PPR Sejahtera Syariah iB Ar Rahman dalam hal :
    a. NASABAH penerima bantuan dan/atau kemudahan pembiayaan PPR Sejahtera Syariah iB Ar-Rahman memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pasal 5 ayat (5) yang diketahui kemudian tidak benar dan/atau tidak dilaksanakan.
    b. NASABAH penerima bantuan dan/atau kemudahan pembiayaan tidak menepati rumah secara terus menerus dalam waktu 1 (satu) tahun sebagimana maksud pasal 7 ayat (2).

Pasal 9
JANGKA WAKTU DAN TATA CARA PEMBAYARAN

(1) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada BANK untuk membayar jumlah seluruh pembiayaan sebagaimana dimaksud Pasal 4 angka (1) Akad ini setiap bulan selama jangka waktu fasilitas yaitu 144 (Seratus Empat Puluh Empat) bulan, terhitung sejak tanggal ditandatangani Akad ini, yaitu tanggal 20 Mei 2022 sampai dengan tanggal 20 Mei 2034 (jatuh tempo) dan merupakan batas akhir (paling lambat) hak dan kewajiban NASABAH harus terpenuhi, dibayar dengan cara mengangsur pada hari kerja BANK paling lambat tanggal 20 (Dua Puluh) setiap bulannya masing-masing sebesar Rp. 1,469,234.67 (Satu Juta Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Empat Rupiah Enam Puluh Tujuh Sen), sehingga harus lunas paling lambat pada tanggal jatuh tempo.

(2) Setiap pembayaran, pelunasan atau angsuran atas utang Murabahah wajib dilakukan NASABAH pada hari dan jam kas di kantor BANK dan dibayarkan melalui Rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH pada BANK, sehingga dalam hal pembayaran diterima oleh BANK setelah jam kerja BANK, maka pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan harinya dan apabila hari tersebut bukan hari kerja BANK yang pertama setelah pembayaran diterima.

(3) Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.

(4) Dalam hal jual beli Murabahah diberikan oleh BANK 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 tersebut sesuai dengan kurs jual yang berlaku pada BANK pada saat pembayaran utang.

(5) Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang ditentukan pada pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk mendebet rekening NASABAH dari waktu kewaktu guna pembayaran seluruh kewajiban yang timbul sehubungan dengan utang Murabahah.

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

Pasal 10

KESEPAKATAN JUAL-BELI

Setiap transaksi Murabahah akan dilaksanakan dengan mekanisme serta mengikuti ketentuan dan persyaratan di bawah ini :

1. BANK akan melakukan negosiasi dengan Pemasok mengenai persyaratan dan ketentuan yang akan dijadikan dasar oleh BANK untuk menentukan harga beli, yang meliputi harga pembelian, penyerahan secara fisik barang dan asuransi.
2. Setelah memperoleh kesepakatan, NASABAH akan mengirimkan dokumen permohonan yang dibutuhkan, dalam jangka waktu yang ditentukan oleh BANK, untuk melaksanakan pembelian barang.
3. Setelah menerima dokumen permohonan, BANK akan memeriksa pemenuhan seluruh kelengkapan Persyaratan. Dalam hal BANK tidak melakukan pencairan Fasilitas dalam waktu yang ditetapkan oleh BANK, BANK tidak bertanggung jawab kepada NASABAH atau kepada pihak manapun sehubungan dengan penolakan pemberian fasilitas.
4. Dalam hal penyerahan barang telah dilaksanakan dengan efektif, NASABAH wajib membeli barang dari BANK sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dari perjanjian pembiayaan pada tanggal penyerahan dan membayar harga jual kepada BANK dan jumlah lainnya yang disepakati sebagai terhutang dari NASABAH berdasarkan Perjanjian Pembiayaan.
5. Semua risiko sehubungan dengan barang akan beralih kepada NASABAH segera setelah pengikatan Penjualan Murabahah, yaitu pada tanggal ketika BANK mengkonfirmasikan penerimaannya atas penawaran yang disampaikan NASABAH.

YUDHA ALFIANI, S.H., M.Kn.
NOTARIS KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN

Pasal 11
BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK

(1) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa:
   a. Biaya administrasi dan harus dibayar pada saat akan ditandatangani; dan
   b. Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris/PPAT, premi asuransi dan biaya pengikatan jaminan;

   Sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.

(2) Setiap pembayaran/pelunasan kewajiban 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.

(3) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar melalui BANK, setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(4) Segala pajak yang timbul sehubungan dengan Akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh NASABAH, kecuali Pajak Penghasilan BANK.

Pasal 12
KETENTUAN UANG MUKA DAN MARGIN

(1) 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. 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 pertama BANK, NASABAH wajib membayar kekurangannya kepada BANK.

(2) Margin yang berlaku untuk setiap transaksi Murabahah ditentukan berdasarkan kesepakatan di antara para pihak sebelum tiap-tiap transaksi Murabahah dilaksanakan dan akan dituangkan dalam Pemberitahuan Transaksi. Untuk menghindari keraguan NASABAH, BANK mengkonfirmasikan bahwa Margin yang berlaku tidak akan diubah dalam jangka waktu berlakunya tiap-tiap Transaksi Murabahah.

Pasal 13
PENGAKUAN KEWAJIBAN DAN PENYERAHAN AGUNAN

(1) Berkaitan dengan Akad ini, selama Harga Jual BANK sebagaimana dimaksud Pasal 4 Akad ini belum dilunasi oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH dengan ini mengaku secara sah memiliki kewajiban kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan kewajiban tersebut dari NASABAH sebesar harga atau sisa harga yang belum dibayar lunas oleh NASABAH.

(2) Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan kewajiban sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh para pihak berdasarkan akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani pengikatan jaminan dan menyerahkan agunan kepada BANK sebagaimana yang dilampirkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari akad ini.

Pasal 14
PERISTIWA CIDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 9 akad ini, BANK berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebagian jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan kewajiban pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran;
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan NASABAH kepada BANK sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 Akad ini palsu, tidak sah atau tidak benar;
3. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili NASABAH dalam akad ini menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum penjara atau kurungan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukannya;
4. NASABAH tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih sebagaimana ketentuan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 dan Pasal 20 Akad ini;
5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat akad ini ditandatangani atau diberlakukan di kemudian hari, NASABAH tidak dapat atau tidak berhak menjadi NASABAH;
6. NASABAH atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
7. Apabila karena sesuatu sebab, seluruh atau sebagian akta pengikatan jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh utang, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan BANK;
8. Apabila keadaan keuangan NASABAH/penjamin tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada BANK baik karena kesengajaan atau kelalaian NASABAH;
9. Harta NASABAH /penjamin, baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau yang tidak diagunkan kepada BANK, diletakkan sita jaminan (*concervatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga;
10. NASABAH/penjamin masuk dalam Daftar Kredit Macet dan atau Daftar Hitam (*blacklist*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait;
11. NASABAH/Penjamin memberikan keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang agunan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada BANK sehubungan utang NASABAH kepada BANK atau jika NASABAH menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatanganinya sehingga tanda bukti penerimaan surat pemindahbukuan tersebut tidak sah;
12. NASABAH/Penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit atau dinyatakan pailit, dilikuidasi, ditaruh di bawah perwalian atau pengampuan, atau karena sebab-sebab apapun juga (apabila NASABAH adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum) tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau mengusai harta bendanya;
13. NASABAH, sebelum atau sesudah fasilitas Murabahah diberikan oleh BANK, juga mempunyai utang kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada BANK baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum utang lain tersebut diperoleh;

14. NASABAH/penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat/tidak memenuhi suatu ketentuan akad ini, perjanjian pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini;
15. NASABAH/penjamin meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila NASABAH adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya/pergi ketempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan/peristiwa yang menurut pertimbangan BANK dapat membahayakan pemberian fasilitas murabahah, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara;
16. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat BANK akan dapat mengakibatkan NASABAH/penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajiban kepada BANK.

Pasal 15
PELUNASAN DIPERCEPAT

(1) NASABAH diperkenankan melakukan pelunasan kewajiban Murabahah seluruhnya bersama-sama dengan kewajiban lain yang harus dibayar lebih cepat/awal dari tanggal pembayaran yang telah ditentukan kepada BANK.
(2) Jika NASABAH akan melakukan pelunasan dipercepat atas setiap bagian dari Harga Jual, maka NASABAH wajib mengirimkan surat pemberitahuan kepada BANK minimal 5 (lima) hari Kerja sebelumnya.
(3) Setelah menerima surat pemberitahuan tersebut, BANK akan memberitahu NASABAH secara tertulis informasi mengenai total jumlah kewajiban yang tersisa kepada BANK berdasarkan Perjanjian pembiayaan termasuk seluruh biaya, beban, dan pengeluaran aktual, NASABAH berkewajiban untuk melunasi seluruh jumlah yang terhutang kepada tersebut sebagaimana ditetapkan dalam Pemberitahuan Pembayaran dari BANK.

Pasal 16
AGUNAN

(1) Untuk lebih menjamin pembayaran kembali kewajiban Murabahah dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH dan/atau penjamin menjaminkan barang kepada BANK berupa:
    1. Gaji Penghasilan Ybs akan diikat secara Cessie bawah tangan
    2. SHGB No. 00241 an. PT. BERLIAN SYARIAH BORNEO (akan di balik nama atas nama SRI AYU WULANDARI) akan diikat secara SKMHT dengan nilai sebesar 145% dari Plafond Pembiayaan

    Pengikatan barang jaminan tersebut di atas sebagai agunan akan dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
(2) Apabila menurut pendapat BANK nilai dari agunan tidak lagi cukup untuk menjamin kewajiba Murabahah NASABAH kepada BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, NASABAH wajib menambah agunan lainnya yang disetujui BANK.

Pasal 17
KEWAJIBAN NASABAH

Sehubungan dengan penyediaan Pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad, NASABAH wajib untuk:
(1) Membayar seluruh jumlah kewajiban pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Lampiran yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.
(2) Memberitahukan secara tertulis kepada BANK jika terjadi perubahan yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.

(3) Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan Pembiayaan secara jujur dan benar dengan ketiadaan baik dalam pembukuan sendiri.
(4) Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.
(5) Menjalankan usahanya sesuai dengan praktik yang wajar dalam usaha yang sejenis, ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menyimpang atau bertentangan dengan Prinsip Syariah, serta menerapkan tata kelola perusahaan yang baik.

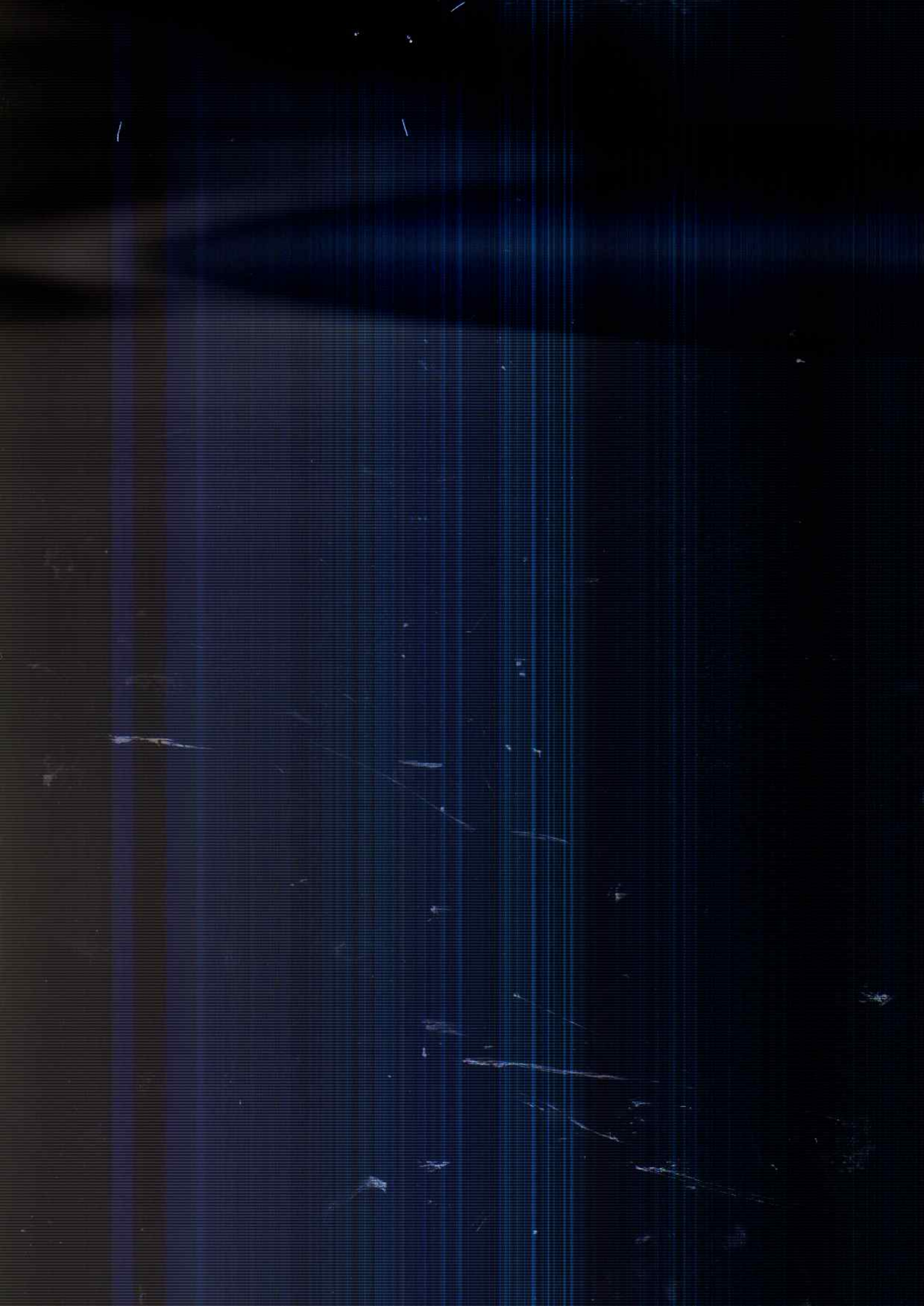
Pasal 18
AKIBAT CIDERA JANJI, PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH KEWAJIBAN MURABAHAH DAN PENYERAHAN/PENGOSONGAN BARANG

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Akad ini, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, BANK berhak untuk :

1. Mengakhiri jangka waktu Pembiayaan dan menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa Kewajiban Murabahah dan NASABAH wajib membayar dengan seketika dan melunasi sekaligus atas sisa Kewajiban Murabahah atau BANK berhak melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan Pembiayaan sesuai Akad ini, apabila:
   a. **NASABAH** cidera janji
   b. **NASABAH** diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban di dalam Akad ini, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut:
      (1) **NASABAH** telah berhenti dan/atau pindah kerja dan/atau tidak tercatat lagi sebagai pegawai dan/atau diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman oleh pengadilan, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi atau
      (2) **NASABAH** telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah berada di bawah pengampuan.
   c. Jika NASABAH/PENJAMIN masuk dalam daftar kredit macet dan/atau daftar hitam (blacklist) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
   d. Atas harta benda NASABAH/PENJAMIN baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau tidak diagunkan kepada BANK diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atau sita eksekusi (executorial beslag) oleh pihak ketiga.
   e. Keadaan keuangan NASABAH/PENJAMIN tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada BANK karena kesengajaan atau kelalaiannya.
   f. **NASABAH** membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan barang Agunan atas Pembiayaan ini.
   g. Barang yang diberikan oleh **NASABAH** sebagai Agunan Pembiayaan telah musnah.
   h. **NASABAH** tidak atau lalai memperpanjang jangka waktu hak atas tanah/barang yang diagunkan kepada **BANK**, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
   i. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau bukti kepemilikan atas barang Agunan yang diserahkan kepada **BANK** terbukti palsu atau **NASABAH** lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada **BANK**.
   j. NASABAH atau pihak yang memberikan jaminan (PENJAMIN) meminta penundaan pembayaran *(survance van betanding)*, tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit, ditaruh di bawah perwalian atau pengampuan, dilikuidasi atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola, menguasai harta bendanya.

k. NASABAH lalai memenuhi kewajibannya kepada BANK berdasarkan akad ini setelah diberikan surat peringatan oleh pihak BANK.
l. NASABAH sebelum atau sesudah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak BANK, juga mempunyai kewajiban kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada BANK baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum pembiayaan lain diperoleh.
m. NASABAH/PENJAMIN lalai, melanggar atau tidak dapat memenuhi suatu ketentuan dalam akad ini, perjanjian pemberian agunan atau dokumen.dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini.
n. NASABAH/PENJAMIN meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila NASABAH adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya atau pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan atau peristiwa yang menurut pertimbangan Bank dapat membahayakan pemberi fasilitas pembiayaan, ditangkap pihak yang berwajib, atau dijatuhi hukuman penjara.
o. **NASABAH** bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempatnya bekerja.
p. Setiap sebab atau kejadian apapun antara lain perubahan bidang moneter, keuangan atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya dan menurut pertimbangan bisnis **BANK** tidak mungkin lagi meneruskan Pembiayaan ini baik untuk sementara maupun seterusnya.

2. Apabila setelah mendapat peringatan dari **BANK**, **NASABAH** tidak dapat melunasi seluruh sisa Kewajiban *Murabahah* yang seketika ditagih oleh **BANK**, maka **BANK** berhak memerintahkan kepada **NASABAH** dan **NASABAH** wajib untuk mengosongkan/menyerahkan barang yang telah diagunkan oleh **NASABAH** kepada **BANK**, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah **BANK**, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.
3. Apabila **NASABAH** ternyata tidak mengosongkan/menyerahkan barangnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 2 Pasal ini, maka **BANK** berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengosongkan/mengambil barang tersebut, dan biaya-biaya yang timbul berkenaan dengan hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab **NASABAH**.
4. Apabila **NASABAH** cidera janji, maka setelah memperingatkan **NASABAH**, **BANK** berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:
   a. Penanganan cidera janji yang dilakukan oleh NASABAH wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPerdata. Jika cidera janji terjadi terjadi karena kondisi keuangan NASABAH, maka BANK dianjurkan untuk memberikan perpanjangan atau kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan.
   b. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban BANK yang ditentukan dalam akad ini dan selanjutnya meminta NASABAH untuk membayar seluruh kewajiban kepada BANK berdasarkan akad ini, atau
   c. Menjual harta benda yang dijaminkan oleh NASABAH dan/atau PENJAMIN berdasarkan prinsip keadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik di bawah tangan dengan harga yang di setujui NASABAH maupun dimuka umum atau lelang dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh pihak BANK, dan untuk itu NASABAH/ PENJAMIN memberikan kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh jumlah pembiayaan NASABAH kepada BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH dan/atau PENJAMIN sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada BANK, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk



melunasi seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban NASABAH kepada BANK yang wajib dibayarkan atau dilunasi.

5. Apabila **NASABAH** tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar Angsuran guna melunasi Pembiayaan ini dan atas dasar hal tersebut **NASABAH** menyerahkan barang yang dijadikan Agunan Pembiayaan kepada **BANK** maka **BANK** berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut pada ayat 4 Pasal ini.
6. Apabila **BANK** menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas Kewajiban *Murabahah* **NASABAH** dan **NASABAH** tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut, **BANK** berhak untuk setiap saat menggunakan haknya untuk mengeksekusi barang Agunan yang dipegangnya menurut cara dan harga yang dianggap baik oleh **BANK** termasuk dan tidak terkecuali **BANK** berhak sepenuhnya mencarikan pihak lain yang bersedia untuk mengambilalih atau mengoper Kewajiban *Murabahah* **NASABAH**, dan dengan Akad ini **NASABAH** memberikan kuasa kepada **BANK** untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut di atas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
7. Hasil eksekusi dan/atau penjualan barang Agunan tersebut diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa Kewajiban *Murabahah* **NASABAH** kepada **BANK**, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan **BANK** guna melaksanakan eksekusi barang Agunan, dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada **NASABAH**.

Pasal 19

PERNYATAAN DAN JAMINAN NASABAH

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

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan semua surat dokumen yang terjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk menjalankan usaha tersebut dalam Akad ini.
2. Diadakan akad ini dan/atau akad tambahan (addendum) Akad ini tidak akan bertentangan dengan suatu akad yang telah ada atau yang akan diadakan oleh NASABAH dengan pihak ketiga lainnya.
3. Dalam hal belum dicukupinya barang jaminan untuk melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk dari waktu ke waktu selama utangnya belum lunas akan menyerahkan kepada BANK, jaminan-jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK.
4. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri mendahulukan untuk membayar dan melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK dari kewajiban lainnya.
5. Dalam hal-hal yang berkaitan dengan ayat 1 Pasal ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak mana pun dan/atau atas alasan apa pun.

Pasal 20

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlangsungnya Akad ini, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, NASABAH tidak akan melakukan salah satu, sebagian atau seluruh perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Membuat utang kepada pihak ketiga;
2. Memindah kedudukan/lokasi barang agunan dari kedudukan/ lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang agunan yang bersangkutan kepada pihak lain;

3. Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjukan eksekutor, Kurator, likuidator atau pengawasan atas sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH;

Pasal 21
RISIKO

(1) NASABAH atas beban dan tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, dan karenanya bertanggung jawab baik terhadap keadaan fisik Barang maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan/atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang dan barang-barang yang dijaminkan, sehingga karena itu NASABAH berjanji dan dengan ini membebaskan BANK dari segala tuntutan, gugatan dan atau ganti rugi yang datang dari pihak mana pun dan/ atau berdasar alasan apa pun atas risiko dimaksud.
(2) Dalam hal di kemudian hari setelah akad ditandatangani diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut Barang dan atau pelaksanaan Akta Jual Beli Barang, jual beli mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan pembiayaan BANK, maka segala resiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH.
(3) Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dimaksud dalam ayat 2, tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban NASABAH kepada BANK sesuai akad, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
(4) Dalam hal BANK mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status Barang tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan BANK dalam rangka mengamankan jumlah Pembiayaan yang diberikan dan atau mengamankan Agunan yang bersangkutan.
(5) BANK tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/ dokumen atas Barang yang dibeli dengan Akad ini, antara lain namun tidak terbatas pada Sertifikat Tanah, Ijin Membangun Bangunan (IMB) dan surat-surat lainnya yang menjadi tanggung jawab Pemasok.

Pasal 22
ASURANSI

(1) Selama kewajiban Murabahah belum lunas, maka Agunan yang dapat diasuransikan wajib diasuransikan kepada Perusahaan Asuransi berdasarkan prinsip syariah yang disetujui oleh BANK terhadap resiko kerugian yang macam, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh BANK.
(2) Dalam perjanjian asuransi (Polis) wajib dicantumkan klausula yang menyatakan bahwa bilamana terjadi pembayaran ganti rugi dari perusahaan asuransi, maka BANK berhak memperhitungkan hasil pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK (*Banker's Clause*)
(3) Apabila agunan ditutup dengan asuransi, maka premi asuransi atas agunan wajib dibayar lunas atau dicadangkan di bawah penguasaan BANK sebelum dilakukan penarikan pembiayaan atau perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
(4) Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban NASABAH kepada BANK dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh NASABAH pada saat ditagih oleh BANK.
(5) Asli kwitansi atau pembayaran resmi premi asuransi dan asli polis asuransi beserta *'Banker's Clause'* wajib diserahkan kepada BANK.

Pasal 23
FORCE MAJEURE

(1) *Force majeure* yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusuhan, huru-hara, pemberontakan, epidemic, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan NASABAH dan BANK.

(2) Dalam hal yang terjadi *Force majeure*, maka Pihak yang terkena akibat langsung dari *Force majeure* tersebut wajib memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti dari kepolisian/instansi yang berwenang kepada Pihak lainnya mengenai peristiwa *Force majeure* tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal *Force majeure* ditetapkan.

(3) Keterlambatan atau kelalaian para Pihak untuk memberitahukan adanya *Force majeure* tersebut mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai *Force majeure* oleh Pihak lain.

(4) Segala dan tiap-tiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya *Force majeure* akan diselesaikan oleh NASABAH dan BANK secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut tanpa mengurangi hak-hak BANK sebagaimana diatur dalam Akad ini.

Pasal 24
PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN TERHADAP BARANG AGUNAN

(1) Selama NASABAH belum melunasi seluruh Kewajiban Murabahah yang timbul dari Akad ini, BANK berhak melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan yang diperlukan terkait dengan barang Agunan.

(2) BANK dan atau Kuasa yang ditunjuk oleh BANK berhak untuk memeriksa pembukuan NASABAH dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas yang diterima oleh NASABAH dari BANK secara langsung atau tidak langsung dan atau melakukan tindakan-tindakan lain untuk mengamankan kepentingan BANK.

(3) Tindakan-tindakan BANK sebagaimana dimaksud ayat 1 dan ayat 2, bukan pencemaran nama baik, bukan merupakan perbuatan yang tidak menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum dan karenanya NASABAH tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana.

(4) NASABAH wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaaan barang Agunan.

Pasal 25
HUKUM YANG BERLAKU

Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi BANK, termasuk tetapi tidak terbatas pada Peraturan Bank Indonesia, peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Pasal 26
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

(1) Apabila kemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

(2) Bilamana musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Pengadilan Agama setempat.

(3) Pihak BANK tidak akan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa

NASABAH lalai dan pengadilan telah memberikan hak kepada BANK untuk melakukan eksekusi agunan dan jaminan.

Pasal 27
SURAT MENYURAT

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

BANK
Nama : BANK KALSEL CABANG SYARIAH KANDANGAN
Alamat : Jalan Letjend Soeprapto RT 11 RW 05 Kandangan
Telp./Fax : 0517-22286/0517-23768
Email : kcskdg@yahoo.com
U.p. : KHALID VICTOR RAMADHIANI MANDEY

NASABAH
Nama : **SRI AYU WULANDARI**
Alamat : Jalan Pelayar RT.004 RW.002 Desa Habirau Kecamatan Daha Selatan Kabupaten Hulu Sungai Selatan
Telp./Fax : 082324022654
U.p : **SRI AYU WULANDARI**

(2) Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau terbukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.

(3) Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekpedisi (kurir) yang ditunjukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

Pasal 28
LAIN-LAIN

(1) 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.
(2) Tiap addendum dari akad ini (jika ada) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.
(3) Lampiran-lampiran dalam akad ini (jika ada) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.

Pasal 29
KETENTUAN PENUTUP

(1) Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga oleh karena itu NASABAH

memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad Ini.

(2) Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing Para Pihak.

(3) Akad ini memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ditandatanganinya Akad ini, baik tertulis maupun lisan, mengenai hal yang sama.

(4) Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.

(5) Para Pihak mengakui bahwa judul pada setiap pasal dalam Akad ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca Akad ini, karenanya judul tersebut tidak memberikan penafsiran apapun atas isi Akad ini.

(6) Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka BANK dan NASABAH akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Akad tambahan (Addendum) yang ditanda Tangani oleh Para Pihak.

(7) Tiap Akad tambahan (Addendum) dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

(8) Perjanjian ini telah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk ketentuan Peraturan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan.

Demikian, Akad ini dibuat dan ditandatangani di KANDANGAN oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermaterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.

BANK KALSEL Cabang Syariah Kandangan	NASABAH
20/6/22 bank.kalsel SYARIAH	Materai 10.000
KHALID VICTOR RAMADHIANI MANDEY Kepala	SRI AYU WULANDARI

Nomor : 1880/L/V/2022

Saya, yang bertandatangan dibawah ini, **YUDHA ALFIANI**, Sarjana Hukum, Magister ------ Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, menerangkan dengan benar bahwa isi **AKAD MURABAHAH**, Nomor : **21/K-MRBH-PPRS/KDGS/2022**, tanggal ---------- 20 Mei 2022, telah saya, Notaris bacakan dan jelaskan kepada : ----------

1. Tuan **KHALID VICTOR RAMADHIANI MANDEY**, Selaku PIHAK PERTAMA atau Kepala Cabang Syariah Kandangan, bertempat tinggal di Jl. Kesehatan, RT. 001, RW.----- 001, Desa Baluti, Kecamatan Kandangan, Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Provinsi ------- Kalimantan Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk ---------- Kependudukan (N.I.K) : **6306050707820002.** ----------
2. Nyonya **SRI AYU WULANDARI**, selaku Nasabah, bertempat tinggal di Jalan Pelayar, RT. 004, RW. 002, Desa Habirau, Kecamatan Daha Selatan, Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Provinsi Kalimantan Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K) : 6271036208950002. ----------

Yang telah saya, Notaris kenal, dan kemudian membubuhkan tanda tangan mereka masing-masing pada surat tersebut di atas dihadapan saya, Notaris. ----------

Kandangan, 20 Mei 2022

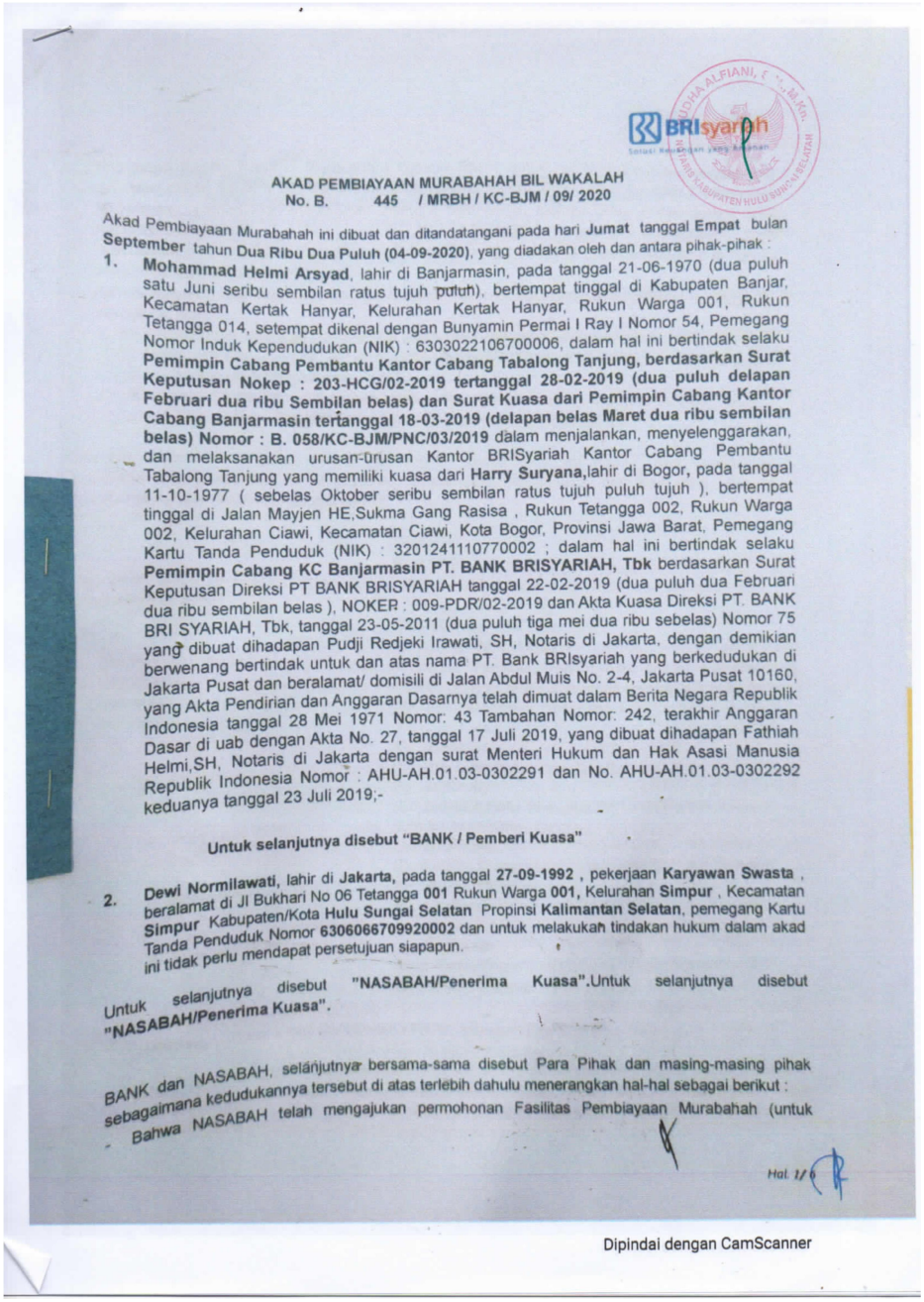
Notaris di Kabupaten Hulu Sungai Selatan

YUDHA ALFIANI, S.H., M.Kn

2. Dokumen-dokumen Perjanjian BRI Syariah

a. Atas nama Dewi Normilawati (Nasabah Perempuan)

1) Akad Murabahah



AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH
No. B. 445 / MRBH / KC-BJM / 09/ 2020

Akad Pembiayaan Murabahah ini dibuat dan ditandatangani pada hari **Jumat** tanggal **Empat** bulan **September** tahun **Dua Ribu Dua Puluh (04-09-2020)**, yang diadakan oleh dan antara pihak-pihak :

1. **Mohammad Helmi Arsyad**, lahir di Banjarmasin, pada tanggal 21-06-1970 (dua puluh satu Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh), bertempat tinggal di Kabupaten Banjar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kelurahan Kertak Hanyar, Rukun Warga 001, Rukun Tetangga 014, setempat dikenal dengan Bunyamin Permai I Ray I Nomor 54, Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 6303022106700006, dalam hal ini bertindak selaku **Pemimpin Cabang Pembantu Kantor Cabang Tabalong Tanjung, berdasarkan Surat Keputusan Nokep : 203-HCG/02-2019 tertanggal 28-02-2019 (dua puluh delapan Februari dua ribu Sembilan belas) dan Surat Kuasa dari Pemimpin Cabang Kantor Cabang Banjarmasin tertanggal 18-03-2019 (delapan belas Maret dua ribu sembilan belas) Nomor : B. 058/KC-BJM/PNC/03/2019** dalam menjalankan, menyelenggarakan, dan melaksanakan urusan-urusan Kantor BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Tabalong Tanjung yang memiliki kuasa dari **Harry Suryana,**lahir di Bogor, pada tanggal 11-10-1977 (sebelas Oktober seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), bertempat tinggal di Jalan Mayjen HE,Sukma Gang Rasisa , Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Ciawi, Kecamatan Ciawi, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (NIK) : 3201241110770002 ; dalam hal ini bertindak selaku **Pemimpin Cabang KC Banjarmasin PT. BANK BRISYARIAH, Tbk** berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT BANK BRISYARIAH tanggal 22-02-2019 (dua puluh dua Februari dua ribu sembilan belas), NOKER : 009-PDR/02-2019 dan Akta Kuasa Direksi PT. BANK BRI SYARIAH, Tbk, tanggal 23-05-2011 (dua puluh tiga mei dua ribu sebelas) Nomor 75 yang dibuat dihadapan Pudji Redjeki Irawati, SH, Notaris di Jakarta, dengan demikian berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank BRIsyariah yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan beralamat/ domisili di Jalan Abdul Muis No. 2-4, Jakarta Pusat 10160, yang Akta Pendirian dan Anggaran Dasarnya telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28 Mei 1971 Nomor: 43 Tambahan Nomor: 242, terakhir Anggaran Dasar di uab dengan Akta No. 27, tanggal 17 Juli 2019, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi,SH, Notaris di Jakarta dengan surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0302291 dan No. AHU-AH.01.03-0302292 keduanya tanggal 23 Juli 2019;-

Untuk selanjutnya disebut "BANK / Pemberi Kuasa"

2. **Dewi Normilawati,** lahir di **Jakarta,** pada tanggal **27-09-1992** , pekerjaan **Karyawan Swasta** , beralamat di Jl Bukhari No 06 Tetangga **001** Rukun Warga **001,** Kelurahan **Simpur** , Kecamatan **Simpur** Kabupaten/Kota **Hulu Sungai Selatan** Propinsi **Kalimantan Selatan**, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor **6306066709920002** dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akad ini tidak perlu mendapat persetujuan siapapun.

Untuk selanjutnya disebut **"NASABAH/Penerima Kuasa".**Untuk selanjutnya disebut **"NASABAH/Penerima Kuasa".**

BANK dan NASABAH, selanjutnya bersama-sama disebut Para Pihak dan masing-masing pihak sebagaimana kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan Fasilitas Pembiayaan Murabahah (untuk

Hal. 1/ 6

Dipindai dengan CamScanner

selanjutnya disebut Fasilitas Murabahah) kepada BANK untuk membeli Barang (sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Akad ini) dan sebagaimana ternyata dari Surat/Aplikasi Permohonan Pembiayaan, permohonan mana telah disetujui oleh BANK melalui Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor **B. 60 /KCP-TJG/SP3/09/2020** tertanggal **3 September 2020** (selanjutnya disebut **"Surat Persetujuan Prinsip"**) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

- Bahwa menurut ketentuan Syariah, pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH berlangsung sebagai berikut :
  1. NASABAH untuk dan atas nama BANK telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akad Wakalah nomor **B. 489 /WKLH/KC-BJM/09/2020** tertanggal hari ini sehingga secara prinsip Barang telah menjadi milik BANK.
  2. Selanjutnya BANK memberikan pembiayaan atas dasar Akad ini kepada NASABAH selama jangka waktu tertentu dan karenanya NASABAH berhutang kepada BANK.

Selanjutnya Para Pihak pihak setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad Pembiayaan Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak, dengan syarat – syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1
BARANG

Para Pihak sepakat bahwa spesifikasi Barang dalam Akad ini adalah sebagaimana dimaksud dalam **Lampiran 2** Akad ini.

PASAL 2
FASILITAS PEMBIAYAAN DAN HARGA

1. BANK menyediakan Barang melalui pemberian Fasilitas Pembiayaan sesuai permintaan NASABAH dan NASABAH dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah menerima pemberian Fasilitas Pembiayaan dari BANK dan karenanya berhutang kepada BANK dengan rincian sebagai berikut :
   - Harga Beli : **Rp. 153.000.000**
     (Seratus Liam Puluh Tiga Juta Rupiah)
   - Margin : **Rp. 61.544.880**
     (Enam Puluh Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Empat Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Rupiah)
   - Harga Jual BANK : **Rp. 214.544.880**
     (Dua Ratus Empat Belas Juta Lima Ratus Empat Puluh Empat Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Rupiah)
   - Uang muka NASABAH : **Rp. 7.650.000**
     (Tujuh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)
   - Total Hutang/Kewajiban Nasabah : **Rp. 206.894.880**
     (Dua Ratus Enam Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Rupiah)

2. Total Hutang/Kewajiban NASABAH kepada BANK sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini telah disepakati pada saat ini dan oleh karena itu tidak dapat berubah.

3. Total Hutang/Kewajiban NASABAH kepada BANK sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan Akad ini, seperti biaya administrasi, Notaris/PPAT, meterai dan biaya-biaya lainnya, yang oleh Para Pihak telah disepakati

Dipindai dengan CamScanner

dibebankan sepenuhnya kepada NASABAH.

4. Dalam hal terdapat Diskon Pemasok setelah akad ini ditandatangani, maka diskon tersebut akan dibagi antara BANK dan NASABAH berdasarkan kesepakatan yang akan diatur kemudian oleh Para Pihak.

PASAL 3

PENGAKUAN HUTANG DAN PENYERAHAN BARANG JAMINAN

1. Berkaitan dengan Akad ini, selama pembayaran kewajiban / hutang sehubungan dengan Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akad ini belum dilunasi seluruhnya oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH dengan ini mengaku secara sah berhutang kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan hutang tersebut dari NASABAH sebesar kewajiban dan/atau hutang yang belum dibayar lunas oleh NASABAH.
2. Bila dikehendaki oleh BANK, maka NASABAH setuju dan mengikat diri untuk menandatangani Surat Pengakuan Hutang secara Notaril atas setiap kewajiban / hutang NASABAH kepada BANK, yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Akad ini. NASABAH setuju bahwa Surat Pengakuan Hutang tersebut, setelah ditandatangani akan menjadi alat bukti yang sah dan mengikat atas kewajiban pembayaran NASABAH kepada BANK .
3. Guna menjamin tertib pembayaran atau pelunasan hutang sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani akta pengikatan jaminan dan dengan ini menyerahkan Barang Jaminan kepada BANK berupa :
   dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196 atas PT Berlian Syariah Borneo yang Akan di Balik nama menjadi Dewi Normilawati
4. NASABAH setuju untuk membuat akta pengikatan jaminan secara notaril dan/atau di bawah tangan sebagaimana dipersyaratkan oleh BANK dan menyerahkan asli dari dokumen jaminan dan/atau bukti kepemilikan barang jaminan kepada BANK.
5. Apabila berdasarkan pertimbangan BANK, nilai dari barang-barang jaminan sebagaimana dimaksud dalam Dokumentasi Jaminan tidak lagi cukup untuk menjamin pembayaran kewajiban / hutang NASABAH kepada BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, NASABAH wajib menambah barang jaminan lainnya yang disetujui BANK.
6. Setelah seluruh kewajiban pembayaran NASABAH dinyatakan lunas oleh BANK atau dalam hal berdasarkan pertimbangan BANK, barang-barang jaminan sudah tidak diperlukan lagi sebagai jaminan, maka BANK akan mengembalikan bukti kepemilikan dan barang jaminan tersebut kepada NASABAH/PENJAMIN.

PASAL 4

JANGKA WAKTU, PEMBAYARAN DAN DENDA

a. Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini yang disertai dengan adanya Surat Permohonan Realisasi Pencairan Dana (SPRDP) sebagai mana dimaksud pada Lampiran 2 dan Surat Sanggup (Lampiran 3) serta dokumen lainnya, wajib dibayar lunas seluruhnya secara mengangsur oleh NASABAH kepada BANK dalam jangka waktu **180 (Seratus Delapan Puluh)** bulan.

b. NASABAH wajib membayar angsuran atas Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini pada setiap bulannya sebagaimana diuraikan dalam jadwal angsuran (Lampiran 4) Akad ini yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan

Dipindai dengan CamScanner

dengan Akad ini. Angsuran tersebut harus dilakukan pada setiap tanggal yang sama dengan tanggal yang ditentukan BANK sampai dengan dilunasinya seluruh kewajiban oleh NASABAH.

c. Dalam hal pembayaran Fasilitas Pembiayaan jatuh bukan pada Hari Kerja Bank dimana pembayaran harus dilaksanakan, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran tersebut pada tanggal sebelumnya yang merupakan Hari Kerja Bank.

d. Atas keterlambatan kewajiban pembayaran NASABAH kepada BANK, maka BANK akan mengenakan denda sebesar **Rp 146 (Seratus Empat Puluh Enam Rupiah)** per hari, terhitung sejak pembayaran itu jatuh tempo sampai dengan tanggal pembayaran tersebut dilunasi seluruhnya dan denda tersebut akan disalurkan oleh BANK untuk dana sosial.

e. NASABAH wajib membayar kepada BANK biaya Administrasi sebesar Rp. 500.000 pada saat Akad ini ditandatangani.

f. NASABAH akan melakukan pembayaran Fasilitas Pembiayaan dan ganti rugi atas biaya biaya lain jika ada secara tertib dan teratur.

g. Dalam hal NASABAH akan melakukan pelunasan yang dipercepat maka kewajiban NASABAH yang harus dilunasi adalah sebesar sisa hutang/kewajiban NASABAH sebagaimana tertera dalam catatan/administrasi yang ada pada BANK.

PASAL 5
HUKUM YANG BERLAKU

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

PASAL 6
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama ditempat Akad ini dibuat dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

PASAL 7
JANGKA WAKTU AKAD

Akad ini berlaku untuk jangka waktu **180 (Seratus Delapan Puluh)** bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akad ini ditambah dengan selisih hari antara tanggal ditandatanganinya Akad ini dengan tanggal realisasi fasilitas pembiayaaan.

PASAL 8
PEMBERITAHUAN

1. Setiap pemberitahuan dan komunikasi lainnya sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik apabila dikirim per-surat tercatat, berperangko atau disampaikan pribadi

Dipindai dengan CamScanner

dengan tanda terima kepada, alamat di bawah ini dan sewaktu-waktu dapat diubah oleh salah satu pihak dan memberitahukan kepada pihak lainnya.

NASABAH / Penerima Kuasa

Nama : **Hermawandi Laman**
Alamat : JL BUKHARI NO 05 RT 001 RW 001 KEL SIMPUR KEC SIMPUR KAB HULU SUNGAI SELATAN
Telepon : *085252927379*

BANK : **PT. BANK BRISYARIAH**
Alamat : Jl. Ahmad Yani KM. 3 No. 147 C, Kebun Bunga - Banjarmasin
Telepon : 0511-3257991/3257992
Fax : 0511-3257995

2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.
3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat' atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui tercatat pada masing-masing pihak.

PASAL 9
KETENTUAN PENUTUP

3. BANK dan NASABAH dengan ini, sepakat dan setuju untuk memberlakukan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (*offering letter*) Nomor **B. 60/KCP-TJG/SP3/09/2020** tanggal 3 September **2020** karenanya dokumen/surat tersebut mengikat NASABAH yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Akad ini.
4. Seluruh Lampiran dari Akad ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
5. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya dan menjamin BANK, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen dan/atau Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah PT BANK BRISYARIAH yang telah diterima oleh NASABAH dan menjadi Lampiran Akad sehingga Akad ini berlaku pula sebagai tanda terimanya, oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
6. Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing Para Pihak.
7. Akad ini memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ditandatanganinya Akad ini, baik tertulis maupun lisan, mengenai hal yang sama.
8. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.

Dipindai dengan CamScanner

BRIsyariah
Solusi Keuangan yang Amanah

9. Kelalaian atau keterlambatan BANK dalam melaksanakan haknya berdasarkan Akad ini atau dokumen-dokumen lain yang dibuat berdasarkan Akad ini tidak boleh ditafsirkan bahwa BANK telah melepaskan hak-hak tersebut.
10. Para Pihak mengakui bahwa judul pada setiap pasal dalam Akad ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca Akad ini, karenanya judul tersebut tidak memberikan penafsiran apapun atas isi Akad ini.
11. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka BANK dan NASABAH akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Akad tambahan (Addendum) yang ditandatangani oleh Para Pihak.
12. Tiap Akad tambahan (Addendum) dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Demikian Akad ini dibuat dengan itikad baik untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak di atas kertas yang bermeterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.

BANK / Pemberi Kuasa	NASABAH / Penerima Kuasa
METERAI TEMPEL 6000	
Mohammad Helmy Arsyad	**Dewi Normilawati**
Pincapem	Nasabah

Fotocopy ini sesuai dengan aslinya
yang diperlihatkan kepada saya,
Notaris di Kabupaten Hulu Sungai Selatan
Hulu Sungai Selatan,

YUDHA ALFIANI, S.H., M.Kn.

Dipindai dengan CamScanner

2. Dokumen-dokumen Perjanjian BSI

Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah Nomor : 2 tanggal 13 April 2023

NOTARIS

NUR ALIA, S.H., M.Kn.

SK. Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Nomor : AHU-00382.AH.02.01. TAHUN 2018
Tanggal 17 November 2018

S A L I N A N

AKTA : AKAD PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH

NOMOR : - 2 -

TANGGAL : 13 April 2023

Jalan S. Parman No.16 RT.002 RW.001
Kelurahan Antasan Besar, Kecamatan Banjarmasin Tengah,
Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan 70114
Email : notarisnuralia308@gmail.com
Telp. 0878-1588-2640

AKAD PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP *MURABAHAH*

Nomor: 2.-

----- Pada hari ini, KAMIS, 13-4-2023 (tigabelas April duaribu-duapuluh tiga), pukul 16.00 (enambelas) Waktu Indonesia Tengah, hadir di hadapan saya, **NUR ALIA, Sarjana Hukum, Magister-------Kenotariatan**, Notaris di Banjarmasin, dengan dihadiri oleh-----para saksi sebagaimana yang akan disebut pada bagian akhir akta ini dan yang masing-masing telah saya, notaris, kenal:---------

1. tuan **DENI IRAWAN Sarjana Kehutanan (dalam Kartu Tanda -----Penduduk yang bersangkutan ditulis DENI IRAWAN, S.HUT)**, ---lahir di Ketapang, pada tanggal duapuluh satu (21) Maret --(1982) seribu sembilanratus delapanpuluh dua, Warga Negara Indonesia, *Branch Manager* Kantor Cabang Pembantu ----------Banjarmasin A. Yani 1 PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., ----bertempat tinggal di Pontianak, Jalan Tanjung Sari P-36 ---Komplek Untan Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 005, ---------Kelurahan Bansir Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota - Pontianak, pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi ---------Kalimantan Barat Kota Pontianak Nomor Induk Kependudukan --(NIK) 6171062103820002, ----------
- pada saat ini untuk sementara berada di Banjarmasin;---menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan - Surat Ketetapan Penempatan dan Penugasan (SKPP) PT. Bank -- Syariah Indonesia Tbk. yang dibuat di bawah tangan --------bertanggal duabelas (12) September (2022) duaribu duapuluh dua Nomor 02/08987-SK/HC-BSI diperlihatkan kepada saya, --- notaris, selaku kuasa dari : ----------

Area Manager Banjarmasin, ----------

PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk, berdasarkan Nota Bersama --

Nomor 02/136-2/BP2 dan Nomor 02/585-2/HCP serta Surat -----
Kuasa di bawah tangan Nomor 02/296/KEP DIR, kesemuanya ----
bertanggal satu (1) September (2022) duaribu duapuluh dua,-
telah diperlihatkan kepada saya, notaris, demikian mewakili
Direksi dari dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan---
atas nama perseroan terbatas PT. BANK SYARIAH INDONESIA ---
Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan dan beralamat Gedung -
The Tower Jalan Gatot Subroto Nomor 27, Karet Semanggi, ---
Setiabudi yang anggaran dasarnya telah diubah seluruhnya --
dalam rangka penyesuaian dengan Undang-Undang Nomor 40 ----
Tahun (2007) duaribu tujuh tentang Perseroan Terbatas -----
sebagaimana dimuat dalam akta bertanggal duapuluh dua (22)
April (2008) duaribu delapan nomor 45, dibuat dihadapan ---
Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang ----
telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak ---
Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan --
bertanggal duapuluh lima (25) Maret (2010) duaribu sepuluh
nomor AHU-15574.AH.01.01.Tahun 2010, (untuk selanjutnya ---
disebut "UUPT"), berikut dengan segenap perubahan ---------
daripadanya sebagaimana telah diumumkan dalam Berita Negara
Republik Indonesia bertanggal duapuluh tiga (23) Oktober --
(2009) duaribu sembilan nomor 85, Tambahan nomor ----------
26142/2009; ----------
anggaran dasar perseroan terbatas tersebut telah diubah ---
kembali sebagaimana dimuat/diumumkan dalam: ----------
- Berita Negara Republik Indonesia bertanggal duapuluh tiga
(23) Oktober (2009) duaribu sembilan nomor 85, tambahan ---
nomor 796/2009; ----------
- Berita Negara Republik Indonesia bertanggal satu (1) ----

NUR ALIA, SH., M.Kn. NOTARIS BANJARMASIN

Desember (2009) duaribu sembilan nomor 96, tambahan nomor - 27908/2009; ----------

- Berita Negara Republik Indonesia bertanggal duapuluh enam (26) Juli (2011) duaribu sebelas nomor 59, tambahan nomor - 21333/2011; ----------

- Berita Negara Republik Indonesia bertanggal tujuh belas - (17) Juli (2012) duaribu duabelas nomor 57, tambahan nomor 1521/L/2012; ----------

- Berita Negara Republik Indonesia bertanggal duapuluh ---- (20) September (2013) duaribu tigabelas nomor 76, tambahan nomor 113984/2013; ----------

- akta bertanggal empat (4) Agustus (2015) duaribu -------- limabelas nomor 1 dan pemberitahuan atas perubahan -------- anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat oleh Menteri - Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai ----- suratnya bertanggal empat (4) Agustus (2015) duaribu ------ limabelas nomor AHU-AH-01.03-0954202; ----------

- akta bertanggal delapan (8) Januari (2018) duaribu ------ delapanbelas nomor 8 dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ---- dengan Surat Keputusannya bertanggal sepuluh (10) Januari - (2018) duaribu delapanbelas nomor ---------- AHU-0000386.AH.01.02.TAHUN 2018 serta pemberitahuan atas -- perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat ---- oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik --------- Indonesia sesuai suratnya bertanggal sepuluh (10) Januari - (2018) duaribu delapanbelas nomor AHU-AH.01.03-0009224; --- - akta bertanggal dua (2) Maret (2018) duaribu ---------- delapanbelas nomor 2 dan pemberitahuan atas perubahan -----

anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat oleh Menteri -
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai -----
suratnya bertanggal dua (2) Maret (2018) duaribu ----------
delapanbelas nomor AHU-AH.01.03-0091716; ----------
- akta bertanggal tanggal tigapuluh satu (31) Mei (2018) --
duaribu delapanbelas nomor 92 dan pemberitahuan atas ------
perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat ----
oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik ---------
Indonesia sesuai suratnya bertanggal tigapuluh satu (31) --
Mei (2018) duaribu delapanbelas nomor AHU-AH.01.03- -------
0211334; ----------
- akta bertanggal tujuhbelas (17) Juli (2019) duaribu -----
sembilanbelas nomor 27 dan pemberitahuan atas perubahan ---
anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat oleh Menteri -
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai -----
suratnya bertanggal duapuluh tiga (23) Juli (2019) duaribu
sembilanbelas nomor AHU-AH.01.03-0302291; ----------
-kelima minutanya dibuat dihadapan Fathiah Helmi, Sarjana -
Hukum, Notaris di Jakarta; ----------
- akta bertanggal empatbelas (14) Januari (2021) duaribu --
duapuluh satu nomor 37 dan pemberitahuan atas penggabungan
Perseroan telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum ---
dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai suratnya --
bertanggal duapuluh delapan (28) Januari (2021) duaribu ---
duapuluh satu nomor AHU-AH.01.10-0011384; ----------
- akta bertanggal empatbelas (14) Januari (2021) duaribu --
duapuluh satu nomor 38 dan telah memperoleh persetujuan --
dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik ---------
Indonesia dengan Surat Keputusannya bertanggal satu (1) ---

NUR ALIA, SH., M.Kn.
NOTARIS BANJARMASIN

Februari (2021) duaribu duapuluh satu nomor ----------
AHU-0006268.AH.01.02.TAHUN 2021 serta pemberitahuan atas --
perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat ----
oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik ---------
Indonesia sesuai suratnya bertanggal satu (1) Februari ----
(2021) duaribu duapuluh satu nomor AHU-AH.01.03-0061498; --
- kedua minuta disebutkan terakhir dibuat dihadapan Jose --
Dima Satria, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris
di Kota Administrasi Jakarta Selatan; ----------
- akta bertanggal duapuluh tujuh (27) Juli (2021) duaribu -
duapuluh satu nomor 54, yang minutanya dibuat dihadapan ---
ASHOYA RATAM, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, -------
Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan ---------
Pemberitahuan atas perubahan anggaran dasarnya telah ------
diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi -----
Manusia Republik Indonesia sesuai suratnya bertanggal lima
(5) Agustus (2021) duaribu duapuluh satu nomor ----------
AHU-AH.01.03-0434796; ----------
- akta bertanggal delapan (8) September (2021) duaribu ----
duapuluh satu nomor 25, yang minutanya dibuat di hadapan --
ASHOYA RATAM, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, -------
Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan dan telah ----
memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi ---
Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya ------
bertanggal delapan (8) September (2021) duaribu duapuluh --
satu nomor AHU-0048485.AH.01.02.TAHUN 2021; ----------
- akta bertanggal tigapuluh (30) Desember (2021) ----------
duaribu duapuluh satu nomor 82, yang minutanya ----------
dibuat dihadapan ASHOYA RATAM, Sarjana Hukum, Magister ----

Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta --------
Selatan, dan penerimaan pemberitahuan perubahan ----------
anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat oleh ---------
Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ----
sesuai suratnya bertanggal tigapuluh (30) Desember --------
(2021) duaribu dupuluh satu nomor AHU-AH.01.03-0494300; ---
- akta tertanggal duapuluh empat (24) Juni (2022) ---------
duaribu duapuluh dua nomor 146, yang minutanya ------------
dibuat dihadapan Jose Dima Satria, Sarjana Hukum, --------
Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta, dan ------------
penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya ------
telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak -----
Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai suratnya ---------
bertanggal duapuluh dua (22) Juli (2022) duaribu ----------
dupuluh dua nomor AHU-AH.01.03-0269107; --------------------
- akta tertanggal duapuluh tiga (23) September (2022) ------
duaribu duapuluh dua nomor 140, yang minutanya ------------
dibuat dihadapan Jose Dima Satria, Sarjana Hukum, --------
Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta, dan ------------
penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya ------
telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak -----
Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai suratnya ---------
bertanggal duapuluh enam (26) September (2022) duaribu ----
dupuluh dua nomor AHU-AH.01.03-0295208; --------------------
- akta tertanggal duapuluh sembilan (29) Desember ----------
(2022) duaribu duapuluh dua nomor 191, yang minutanya -----
dibuat dihadapan Muhammad Muazzir Sarjana Hukum, Magister -
Kenotariatan, berdasarkan Surat Keputusan Majelis Pengawas
Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Selatan bertanngal

duabelas (12) Desember (2022) duaribu duapuluh dua Nomor --
48/MPDN.JAK-SEL/CT/XII/2022, sebagai Notaris Pengganti dari
Jose Dima Satria, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, ---
Notaris di Jakarta, dan penerimaan pemberitahuan perubahan
anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat oleh Menteri -
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai -----
suratnya bertanggal duapuluh sembilan (29) Desember (2022)
duaribu dupuluh dua nomor AHU-AH.01.03-0497431; ----------
-. susunan terakhir anggota Direksi dan Komisaris perseroan terbatas berturut-turut termuat dalam: ----------
- akta bertanggal empatbelas (14) Januari (2021) duaribu --
duapuluh satu nomor 38 tersebut di atas serta; ----------
- akta bertanggal duapuluh tujuh (27) Mei (2022) duaribu --
duapuluh dua nomor 156, dibuat dihadapan Jose ----------
Dima Satria, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, --------
Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan ---------
penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya ------
telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak -----
Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai suratnya ---------
bertanggal duapuluh tiga (23) Juni (2022) duaribu ---------
dupuluh dua nomor AHU-AH.01.09-0025217; ----------
- akta tertanggal delapan (8) September (2021) duaribu
duapuluh satu nomor 26 , yang dibuat dihadapan Ashoya-----
Ratam, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di---
Kota Administrasi Jakarta Selatan, ----------
- akta bertanggal duapuluh tiga (23) September (2022)--
duaribu duapuluh dua Nomor 140 di buat dihadapan Jose Dima
Satria Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di---
Jakarta Selatan , dan penerimaan pemberitahuan perubahan-

anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat oleh Menteri-Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai----- suratnya Nomor AHU-AH.01.03-0295208 dan Penerimaan-------- Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan telah diterima dan-dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik-Indonesia sesuai suratnya Nomor AHU-AH.01.09-0058731,----- keduanya bertanggal duapuluh enam (26) September (2022)--- duaribu dupuluh dua;----------

oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas **PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk**, untuk selanjutnya disebut " **BANK** ": ----------

2. tuan **dokter YUDIE ALFIANI**, lahir di Kandangan, pada tanggal delapanbelas (18) Maret (1982) seribu sembilanratus ------- delapanpuluh dua, Warga Negara Indonesia, Dokter, --------- bertempat tinggal di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, ------- Jalan Kesehatan Perumahan Dokter Rukun Tetangga 001 Rukun - Warga 001, Kelurahan Baluti, Kecamatan Kandangan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor Induk Kependudukan (NIK) -------- 6372051803820003, ----------

menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum ------ seperti disebut dalam akta ini telah memperoleh ---------- persetujuan dari isterinya yang sah yaitu : ----------

nyonya **RINI ASFIA**, lahir di Marabahan, pada tanggal -- tiga (3) April (1984) seribu sembilanratus ---------- delapanpuluh empat, Warga Negara Indonesia, ---------- wiraswasta, bertempat tinggal serumah di Kabupaten --- Hulu Sungai Selatan dengan penghadap tuan dokter ----- YUDIE ALFIANI pada alamat tersebut di atas, ----------

pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi Kalimantan ----
Selatan Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor Induk ----
Kependudukan (NIK) 6372054404840008; ----------

untuk selanjutnya disebut " **NASABAH** "; ----------

BANK dan NASABAH selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para --
Pihak".----------

----- Para penghadap telah saya, notaris, kenal. ----------

----- Para penghadap yang masing-masing bertindak dalam --------
kedudukannya seperti tersebut di atas menerangkan kepada saya, --
notaris, hal-hal sebagai berikut:----------

1. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas ---------
pembiayaan kepada BANK untuk membeli Objek Akad yang --------
uraiannya akan disebutkan dalam Akad ini.----------

2. Bahwa BANK dan NASABAH telah menandatangani dan menundukkan--
diri pada ketentuan-ketentuan Syarat-syarat Umum bertanggal -
tigabelas (13) April (2023) duaribu duapuluh tiga, ----------
yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ------
Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Murabahah*. ----------

----- Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana yang telah----------
diuraikan di atas, maka kini para penghadap yang masing-masing--
bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut di atas----------
menerangkan bahwa kedua belah pihak telah setuju dan sepakat----
membuat Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Murabahah*----------
(selanjutnya disebut "**Akad**") dengan syarat-syarat serta---------
ketentuan-ketentuan sebagai berikut: ----------

---------- **Pasal 1** ----------

---------- **DEFINISI DAN INTERPRETASI** ----------

Jika tidak secara tegas dinyatakan lain dalam Akad ini, maka----

kata-kata yang dimulai dengan huruf besar atau definisi-definisi dan istilah-istilah yang dipergunakan dalam Akad ini, mengacu--- kepada Syarat-syarat Umum.----------

----------**Pasal 2**----------

----------**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**----------

Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Murabahah* antara BANK dengan----- NASABAH dilaksanakan sebagai berikut:----------

a. BANK berdasarkan Akad Wakalah memberikan kuasa secara penuh - kepada NASABAH untuk mencari, membeli dan menerima Objek Akad dari Pemasok. ----------

b. NASABAH atas beban dan tanggung jawabnya, berdasarkan Akad -- Wakalah, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap -- kondisi pemasok, keadaan fisik Objek Akad maupun sahnya ----- bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang ------ berkaitan dengan kepemilikkan atau hak-hak lainnya atas ----- Objek Akad. ----------

c. Setelah pemasok diperoleh, BANK atau NASABAH menerbitkan ---- *purchase order* pembelian Objek Akad atau dokumen sejenis ---- lainnya. ----------

d. Pemasok mengeluarkan dokumen yang merinci Harga Perolehan --- serta spesifikasi Objek Akad yang akan dibeli. BANK akan ---- membayar Harga Perolehan berdasarkan dokumen yang dikeluarkan oleh pemasok. ----------

e. segera setelah jual beli Objek Akad anatara BANK (melalui---- NASABAH selaku wakil BANK) dengan pemasok terlaksana, NASABAH membeli Objek Akad dari BANK dengan Harga Jual. ----------

f. NASABAH bersedia membayar Harga Jual kepada BANK sesuai Akad, dan Harga Jual tersebut tidak dapat berubah selama berlakunya AKAD. ----------

---------- **Pasal 3**----------

---------- **SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN** ----------

1. Pemberian Pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Akad ini-- hanya akan diberikan oleh BANK jika NASABAH telah memenuhi - persyaratan dan menyerahkan seluruh dokumen yang ---------- dipersyaratkan dalam Akad ini, Syarat-syarat Umum dan SP3 -- (jika ada) serta lampiran-lampirannya dan dokumen lainnya -- sebagaimana disebutkan dalam Akad ini. ----------

2. Selain syarat sebagaimana dinyatakan dalam butir 1) di atas, untuk Penarikan Pembiayaan, Nasabah wajib memenuhi ---------- persyaratan sebagai berikut: ----------

   a. Nasabah wajib telah ditutup asuransi minimal sesuai ketentuan selama jangka waktu pembiayaan; ----------

   b. Blokir minimal sebesar dua (2) kali angsuran selama payroll Pendapatan belum efektif pindah ke BANK;----------

   c. Akad Notarial.----------

---------- **Pasal 4**----------

---**POKOK AKAD, BIAYA, OBJEK AKAD, DAN JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN**---

1. BANK dengan ini memberikan fasilitas Pembiayaan kepada ------ NASABAH berdasarkan Prinsip *Murabahah* yang akan digunakan --- untuk membeli objek akad berupa Pembelian Sebidang Tanah ---- Sertipikat Hak Milik nomor 1033/Kandangan Barat atas nama --- HAJI ALFIAN NOOR dengan Luas 516 m^2 (limaratus enambelas----- meter persegi), dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan -- fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK dengan rincian ------ sebagai berikut: ----------

   - Harga Perolehan (a) : Rp. 1.600.000.000,00 (satu miliar - enamratus juta rupiah); ----------
   - Margin (b) : Rp. 416.178.685,66 (empatratus ---- enambelas juta seratus tujuhpuluh--

delapan ribu enamratus delapanpuluh lima koma enampuluh enam rupiah);--

- Harga Jual (a+b) : Rp. 2.016.178.685,66 (dua miliar -- enambelas juta seratus tujuhpuluh--- delapan ribu enamratus delapanpuluh- lima rupiah);----------
- Uang Muka (c) : Rp. 0 (nol rupiah); ----------
- Pembiayaan Bank (a-c): Rp. 1.600.000.000,00 (satu miliar - enamratus juta rupiah); ----------
- Jumlah Kewajiban (a+b-c): Rp. 2.016.178.685,66 (dua ------ miliar enambelas juta seratus----- tujuhpuluh delapan ribu enamratus- delapanpuluh lima rupiah);--------
- Besarnya Angsuran : Rp. 33.602.978,1 (tigapuluh tiga - juta enamratus dua ribu---------- sembilanratus tujuhpuluh delapan-- koma satu rupiah).----------

2. BANK dengan ini menjual Objek Akad kepada NASABAH, dan ------ NASABAH membeli Objek Akad dimaksud dari BANK dengan Margin-- yang disepakati Para Pihak. ----------
3. Para Pihak sepakat bahwa penyerahan Objek Akad akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada NASABAH. ----------
4. NASABAH setuju untuk membayar Biaya yang terkait dengan ----- pemberian fasilitas Pembiayaan ini, yaitu: ----------

- Biaya Administrasi : Rp. 3.500.000,00 (tigajuta------ limaratus ribu rupiah);----------
- Biaya Asuransi : Rp. 21.920.000,00 (duapuluh----- satu juta sembilanratus duapuluh- ribu rupiah);----------

• Biaya Notaris/PPAT : Rp. 1.600.000,00 (satu juta----- enamratus ribu rupiah);----------

5. NASABAH melakukan pembayaran Angsuran pada setiap tanggal --- duabelas (12) dalam jangka waktu enampuluh (60) bulan atau -- lima (5) tahun terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, - sampai dengan seluruh Jumlah Kewajiban lunas, sesuai dengan - jadwal Angsuran yang menjadi Lampiran Akad ini. ----------

6. Selama Jumlah Kewajiban belum dilunasi oleh NASABAH, NASABAH dengan ini mengaku berhutang kepada BANK sebesar Jumlah ----- Kewajiban yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK ------- berdasarkan Akad ini. ----------

7. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu ----- digunakan untuk melunasi Biaya dan sisanya baru dihitung ---- sebagai pembayaran Angsuran atas Jumlah Kewajiban. ----------

---------- **Pasal 5**----------

---------- **KUASA**----------

NASABAH bersama ini memberi kuasa penuh kepada BANK khusus------ untuk memblokir, mencairkan dan atau mendebet rekening NASABAH-- pada BANK Nomor 7518031982 dan rekening lainnya, untuk melunasi Hutang/kewajiban NASABAH kepada BANK. NASABAH menerima dan------ menyetujui segala Tindakan BANK atas rekening NASABAH---------- tersebut di atas. Kuasa ini akan terus berlaku dan tidak akan--- dicabut oleh NASABAH hingga Jumlah Kewajiban NASABAH lunas.-----

----------**Pasal 6**----------

----------**PEMBERITAHUAN**----------

1. Alamat Pemberitahuan----------

Semua surat menyurat atau pemberitahuan yang dikirim oleh ------ masing-masing pihak kepada pihak yang lain---------- harus dilakukan dengan surat tercatat, melalui kurir---------- (ekspedisi), atau faksimili ke alamat-alamat sebagai berikut:--

Untuk BANK: PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk KANTOR CABANG PEMBANTU BANJARMASIN A. YANI 1	**Untuk NASABAH:** tuan **dokter YUDIE ALFIANI**
Alamat : Jalan A. Yani Kilometer 4 Nomor 385	Alamat : Jalan Kesehatan Perumahan Dokter Rukun Tetangga 003 Rukun Warga 001, Kelurahan Baluti, Kecamatan Kandangan, Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Provinsi Kalimantan Selatan
Telepon: (0511) 3259146 Faksimili: -	Telepon: 082151346550 Faksimili: -

2. Pemberitahuan dari salah satu pihak kepada pihak lainnya----- dianggap diterima:----------
   a. Jika dikirim melalui kurir (ekspedisi) pada tanggal------- penerimaan dan/atau;----------
   b. Jika dikirim melalui pos tercatat, tujuh (7) hari setelah- tanggal pengirimannya, dan/atau;----------
   c. Jika dikirim melalui faksimili, pada hari pengirimannya--- (dengan konfirmasi penerimanya).----------
3. Salah satu pihak dapat mengganti alamatnya dengan---------- memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya.---------

----------**Pasal 7**----------

----------**PENUTUP**----------

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, Para Pihak akan mengaturnya bersama --------- secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu addendum atau ---

dokumen tertulis lainnya yang merupakan satu kesatuan yang -- tidak terpisahkan dalam Akad. ----------

2. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH ------- mengakui dengan sebenarnya bahwa NASABAH telah membaca ------ dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini - berikut Syarat-syarat Umum serta semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga NASABAH memahami --- sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah ---- NASABAH menandatangani Akad ini.----------

3. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak ---------- mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak ----- berlaku seluruhnya. ----------

----- Pada akhirnya para penghadap yang bertindak dalam--------- kedudukannya seperti diuraikan di atas menyatakan dengan ini---- hal-hal sebagai berikut:----------

-. bahwa untuk segala urusan mengenai akta ini dengan segala---- akibat-akibatnya, Para Pihak memilih tempat tinggal yang----- tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Agama------ Banjarmasin, akan tetapi demikian itu dengan tidak mengurangi hak BANK untuk mengajukan tuntutan-tuntutan terhadap NASABAH di hadapan Pengadilan-pengadilan lain dimanapun juga baik---- di dalam maupun di luar Wilayah Republik Indonesia;----------

-. menjamin akan kebenaran atas surat-surat, data objek jaminan, anggaran dasar NASABAH sebagaimana disebut dalam akta ini,--- identitas Para Pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan - kepada saya, notaris, dan bertanggungjawab sepenuhnya atas -- hal-hal tersebut, dan ----------

-. telah mengerti dan memahami isi akta ini.----------

---------- DEMIKIANLAH AKTA INI, ----------

dibuat dan diselesaikan dalam minuta di Banjarmasin, pada hari-- dan tanggal serta bulan dan tahun tersebut pada bagian awal----- akta ini, dengan dihadiri oleh para saksi :----------

- Kerina Maulidya Putri Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, - lahir di Banjarmasin, pada tanggal duapuluh tujuh (27) Juli - (1997) seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh, pegawai ---- kantor notaris, bertempat tinggal di Banjarmasin, Jalan ----- Meranti III Komplek Madinah/26 Rukun Tetangga 036 ---------- Rukun Warga 003, dan ----------
- Nor Alisya Hidayati Sarjana Hukum lahir di Banjarmasin, pada tanggal tujuhbelas (17) Juni (1997) seribu sembilanratus ---- sembilanpuluh tujuh, pegawai kantor notaris, bertempat ------ tinggal di Banjarmasin, Jalan Karya Sabumi II nomor 12 Rukun Tetangga 017 Rukun Warga 002, dan ----------
- Anisa Safitri Sarjana Manajemen, lahir di Banjarmasin, pada - tanggal enambelas (16) November (1997) seribu sembilanratus - sembilanpuluh tujuh, pegawai kantor notaris, bertempat ------ tinggal di Banjarmasin, Jalan Prona I Gang Merah Delima nomor 8 Rukun Tetangga 020 Rukun Warga 002, dan ----------
- Dian Natalia Sari, lahir di Gresik, pada tanggal enambelas -- (16) Januari (1994) seribu sembilanratus sembilanpuluh empat, pegawai PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, bertempat tinggal --- di Banjarmasin, Jalan Veteran Komplek Halim Ruko nomor 2 ---- Rukun Tetangga 028 Rukun Warga 002. ----------

----- Setelah saya, notaris, membacakan akta ini kepada para--- penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para----- saksi dan saya, notaris, menandatangani akta ini.----------

----- Dibuat tanpa perubahan suatu apapun.----------

----- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.----

DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA.-

Nur Ali, S.H., M.Kn.
Notaris Banjarmasin

No	TERJEMAHAN	Q.S. AYAT	BAB & HAL
1	Wahai orang-orang yang beriman, masuklah ke dalam Islam (kedamaian) secara menyeluruh dan janganlah ikuti langkah-langkah setan! Sesungguhnya ia musuh yang nyata bagimu.	Q.S. Al-Baqarah/2 Ayat 208	Bab I h. 1
2	Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.	Q.S. Al-Baqarah/2 Ayat 282	Bab II h. 31
3	Apabila salat (Jumat) telah dilaksanakan, bertebaranlah kamu di bumi, carilah karunia Allah... (Al-Jumu'ah/62:10)	Q.S. Al-Jumu’ah/62 Ayat 10	Bab II h. 30
4	Siapakah yang mau memberi pinjaman yang baik kepada Allah?76) Dia akan melipatgandakan (pembayaran atas pinjaman itu) baginya berkali-kali lipat. Allah menyempitkan	Q.S. Al-Baqarah/2 Ayat 245	Bab II h. 107

	dan melapangkan (rezeki). Kepada-Nyalah kamu dikembalikan. 76) Maksud memberi pinjaman kepada Allah Swt. adalah menginfakkan harta di jalan-Nya. (Al-Baqarah/2:245)		
5	Tidak ada paksaan dalam (menganut) agama (Islam). Sungguh, telah jelas jalan yang benar dari jalan yang sesat. Siapa yang ingkar kepada tagut79) dan beriman kepada Allah sungguh telah berpegang teguh pada tali yang sangat kuat yang tidak akan putus. Allah Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui. 79) Kata tagut disebutkan untuk setiap yang melampaui batas dalam keburukan. Oleh karena itu, setan, dajal, penyihir, penetap hukum yang bertentangan dengan hukum Allah Swt., dan penguasa yang tirani dinamakan tagut. (Al-Baqarah/2:256)	Q.S. Al-Baqarah/2 Ayat 256	Bab IV h. 168
6	Wahai manusia, sesungguhnya Kami telah menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan perempuan. Kemudian, Kami menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar kamu saling mengenal. Sesungguhnya yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah adalah orang yang paling bertakwa. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Teliti. (Al-Hujurat/49:13)	Q.S. Al- Hujurat /49 Ayat 13	Bab IV h. 169
7	Katakanlah (Nabi Muhammad), “Tuhanku memerintahkan aku berlaku adil. Hadapkanlah wajahmu (kepada Allah) di setiap masjid dan berdoalah kepada-Nya dengan mengikhlaskan ketaatan kepada-Nya. Kamu akan kembali kepada-Nya sebagaimana Dia telah menciptakan kamu pada permulaan.” (Al-A'raf/7:29)	Q.S. Al- A’Raf /7 Ayat 29	Bab IV h. 169
8	Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-Nisa'/4:29)	Q.S. Al- Nisa /4 Ayat 29	Bab IV h. 161, 169, 174,
9	Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan ucapkanlah perkataan yang benar.	Q.S. Al- Al Ahzab /33 Ayat 70	Bab IV h. 169
10	Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena	Q.S. Al-Baqarah /2 Ayat 275	Bab IV h. 159, 172

	mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya. (Al-Baqarah/2:275)		
11	Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki. 192) Maksud janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah. (Al-Ma'idah/5:1)	Q.S. Al-Maidah /5 Ayat 1	Bab IV h. 171,178,233
12	Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahui(-nya). (Al-Baqarah/2:280)	Q.S. Al-Baqarah /2 Ayat 280	Bab IV h. 254

Lampiran 3: Terjemah Alquran

TRANSKIP WAWANCARA PENELITIAN DISERTASI (VIA ZOOM)

Judul Disertasi:
Analisis Perjanjian-Perjanjian dalam Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Nama Peneliti:
Yudha Alfiani

Pekerjaan:
Notaris & PPAT, Mahasiswa Program Doktor Ilmu Syariah UIN Antasari Banjarmasin

Nim :
180311020043

Alamat :
Jalan Ramhah Bahran, Kandangan, Kab. Hulu Sungai Selatan, Provinsi Kalimantan Selatan

No HP/WA :
0811512342

Narasumber :

Ah. Azharuddin Lathif, M.Ag., M.H. selaku **Ketua Bidang Edukasi Sosialisasi dan Literasi BPH DSN MUI**

Waktu :

Jumat, 29 November 2024, Jam 09.14 WITA sd 09.42 WITA

Pendahuluan

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh, Selamat Bapak yang saya hormati dan muliakan. Terima kasih telah bersedia meluangkan waktu untuk wawancara ini. Saya Yudha Alfiani, sedang melakukan penelitian mengenai "Analisis Perjanjian-Perjanjian dalam Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah." Salah satu dokumen yang menjadi objek penelitian ialah **Akta Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah Bank Syariah Indonesia (BSI)** Nomor : 2, Tanggal 13 April 2023, yang dibuat dihadapan **Notaris Nur Alia, SH.,M.Kn** Notaris di Banjarmasin. Semua informasi yang Bapak berikan akan dijaga kerahasiaannya dan digunakan hanya untuk keperluan akademik.

Temuan :

Ada dua permasalahan yang saya temukan pada Akta Nomor : 2, Tanggal 13 April 2023 tersebut:

1. Tidak dicantumkan klausul mengenai cidera janji, klausul keadaan kahar (Force Major), dan pada bagian penyelesaian sengketa tidak dicantumkan pilihan untuk musyawarah mufakat namun langsung kepada Pengadilan Agama.
2. Pembiayaan murabahah tersebut untuk pembelian tanah dan bangunan, namun hasil wawancara saya dengan Nasabah yang bersangkutan, untuk sertifikat hak milik tidak

dilakukan balik nama ke atas nama nasabah, tetap atas nama Penjual Pertama, dan hasil wawancara saya dengan petugas bank BSI yang menangani pembiayaan tersebut, dikatakan bahwa karena pembiayaan itu sifatnya *payroll* yakni pemotongan angsuran dilakukan pada rekening BSI Nasabah yang penggajihannya melalui BSI, maka tidak diperlukan jaminan berupa tanah/bangunan yang dibiayai, jadi tidak dilakukan balik nama sertifikat.

Pertanyaan :

Bagian A: Klausul Cidera Janji, Keadaan Kahar, dan Penyelesaian Sengketa

1. Menurut pandangan Bapak, bagaimana peran klausul cidera janji dalam menjaga keadilan dan keamanan dalam akad murabahah?

   Dalam akad syariah, yang paling penting adalah terpenuhinya rukun dan syarat perjanjian sesuai dengan ketentuan syariah, yang meliputi adanya pihak yang berakad (al-'aqid), objek akad yang jelas dan halal, serta ijab dan qabul yang sah. Rukun dan syarat perjanjian ini adalah dasar utama untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sah menurut prinsip-prinsip syariah.

   Klausul cidera janji (wanprestasi) sendiri tidak termasuk dalam salah satu rukun atau syarat perjanjian dalam akad syariah, karena pada dasarnya wanprestasi adalah konsekuensi dari kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam hukum syariah, jika terjadi wanprestasi, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui musyawarah mufakat, atau jika perlu, melalui jalur hukum, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam hal ini, wanprestasi sudah diatur oleh hukum positif (by law) dan bukan merupakan unsur wajib dalam perjanjian akad itu sendiri.

   Namun demikian, jika klausul mengenai cidera janji atau wanprestasi dimasukkan dalam perjanjian, hal itu justru akan lebih memperjelas hak dan kewajiban masing-masing pihak serta memberikan jaminan kepastian hukum. Klausul ini dapat menjadi pedoman dalam penyelesaian sengketa yang lebih sistematis dan transparan, baik dalam bentuk negosiasi maupun jalur hukum, yang tentu saja tetap mengacu pada prinsip-prinsip syariah. Dengan demikian, meskipun bukan merupakan bagian dari rukun perjanjian, mencantumkan klausul cidera janji dalam akad murabahah dapat menjadi langkah yang baik untuk menjaga keadilan dan menghindari potensi perselisihan di kemudian hari.

2. Klausul keadaan kahar (*force majeure*) juga tidak dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Dalam perspektif syariah, bagaimana seharusnya klausul *force majeure* diterapkan dalam akad murabahah? Apa dampaknya jika klausul ini dihilangkan?

   Terkait dengan permasalahan tidak dicantumkannya klausul **force majeure** dalam perjanjian akad murabahah, perlu dipahami bahwa dalam akad syariah, yang paling penting adalah terpenuhinya **rukun dan syarat perjanjian** yang sesuai dengan ketentuan syariah. **Force majeure**, atau keadaan kahar, bukanlah bagian dari rukun atau syarat yang

wajib ada dalam sebuah akad, tetapi lebih merupakan kondisi yang dapat dijadikan dasar untuk mengatur pelaksanaan kewajiban dalam keadaan tertentu yang berada di luar kemampuan para pihak.

Dalam hukum syariah, prinsip utama adalah **kepastian objek akad**, **kesepakatan yang jelas**, dan **kewajiban yang dapat dipenuhi secara adil**. Oleh karena itu, meskipun **force majeure** bukanlah bagian dari rukun perjanjian dalam akad syariah, kondisi ini tetap bisa diatur dalam perjanjian untuk memberikan kepastian apabila terjadi keadaan yang tidak dapat diprediksi atau berada di luar kontrol para pihak (misalnya bencana alam, perang, atau kebijakan pemerintah yang membatasi pelaksanaan kewajiban). Dalam konteks ini, syariah mengajarkan bahwa pihak yang terkena keadaan kahar berhak untuk menunda atau mengubah kewajibannya tanpa dikenakan sanksi, asalkan alasan tersebut dapat dibuktikan secara sah dan adil.

Namun demikian, mencantumkan klausul **force majeure** dalam perjanjian murabahah akan lebih baik, karena memberikan kejelasan mengenai langkah-langkah yang perlu diambil apabila terjadi situasi yang mempengaruhi pelaksanaan akad. Dengan adanya klausul ini, kedua belah pihak dapat memiliki pedoman yang jelas tentang hak dan kewajiban mereka dalam situasi darurat yang menghambat pelaksanaan kewajiban.

Secara keseluruhan, meskipun **force majeure** bukan bagian dari rukun akad syariah, keberadaannya dalam perjanjian akan memberikan **kepastian hukum** dan **keadilan** bagi kedua belah pihak jika suatu saat terjadi keadaan yang tidak terduga. Dengan demikian, meskipun klausul tersebut bukanlah suatu kewajiban, mencantumkannya dalam akad syariah akan lebih menguntungkan dan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi pihak-pihak yang terlibat dalam akad tersebut.

3. Dalam perjanjian ini, pilihan penyelesaian sengketa langsung diarahkan kepada Pengadilan Agama, tanpa menyebutkan opsi musyawarah mufakat. Bagaimana pandangan Bapak mengenai pentingnya mencantumkan opsi musyawarah mufakat sebagai upaya pertama dalam penyelesaian sengketa dalam akad syariah? Apakah penghapusan opsi ini sesuai dengan prinsip syariah?

   Tentu, dalam prinsip hukum syariah, penyelesaian sengketa memang merupakan pilihan bagi para pihak, dan masing-masing pihak diberikan kebebasan untuk memilih jalur penyelesaian yang sesuai dengan kesepakatan mereka. Dalam hal ini, meskipun **musyawarah mufakat** adalah langkah pertama yang sangat dianjurkan dalam Islam, **pihak-pihak dalam akad syariah** tetap memiliki kebebasan untuk memilih jalur penyelesaian yang dianggap paling tepat, termasuk jika mereka memutuskan untuk langsung membawa sengketa ke **Pengadilan Agama**.

   Namun, **penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat** tetap memiliki nilai yang lebih penting karena sejalan dengan prinsip Islam yang mengutamakan perdamaian dan rekonsiliasi, serta menjaga hubungan yang harmonis antar pihak. Musyawarah memberi kesempatan bagi kedua belah pihak untuk berdialog dan mencari solusi yang

lebih adil dan menguntungkan bersama, tanpa perlu melibatkan proses hukum formal yang bisa memakan waktu dan biaya.

Meskipun demikian, keberadaan **pilihan penyelesaian sengketa** dalam perjanjian, seperti halnya dalam kasus ini yang mengarah langsung ke Pengadilan Agama, bukan berarti bertentangan dengan prinsip syariah, karena pada dasarnya, **syariah memberi ruang bagi para pihak untuk memilih** jalur yang mereka anggap sesuai dan dibutuhkan. Dengan demikian, penghapusan opsi musyawarah mufakat dalam perjanjian tidak secara otomatis menghilangkan keabsahan akad tersebut, tetapi sebaiknya tetap ada klausul yang memberikan kesempatan kepada para pihak untuk terlebih dahulu mencoba penyelesaian secara damai, baru kemudian apabila tidak tercapai kesepakatan, dapat memilih jalur hukum formal melalui pengadilan.

Dengan kata lain, meskipun **pilihan penyelesaian sengketa** itu memang ada, memberikan opsi musyawarah mufakat dalam perjanjian akan lebih mencerminkan prinsip syariah yang mengedepankan perdamaian dan penyelesaian secara adil tanpa terburu-buru menuju jalur hukum yang lebih formal.

Bagian B: Status Sertifikat Hak Milik dan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah

4. Berdasarkan wawancara dengan nasabah, diketahui bahwa sertifikat hak milik tidak dilakukan balik nama menjadi atas nama nasabah dan tetap atas nama penjual pertama. Dalam perspektif hukum syariah, apakah ini mempengaruhi status kepemilikan dan keamanan bagi nasabah serta bank syariah?

   Dalam kasus ini, keputusan mengenai **balik nama sertifikat** atau **akta jual beli (AJB)** harus dilihat **secara kontekstual** dan **kasus per kasus**. Meskipun tidak diwajibkan dalam akad syariah, **praktik urf** seperti balik nama dan pembuatan AJB dapat membawa manfaat dan **kemaslahatan** yang lebih besar, baik bagi nasabah maupun bank syariah. Selama hal tersebut tidak merugikan pihak manapun dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah, maka hal ini dapat diterima. Namun, jika praktik tersebut memberikan **kepastian hukum** dan **keamanan** bagi nasabah dan bank, maka lebih baik lagi jika **balik nama sertifikat** dilakukan.

5. Pihak bank mengemukakan bahwa karena pembiayaan tersebut bersifat payroll, yaitu pembayaran angsuran dilakukan langsung melalui pemotongan dari rekening BSI nasabah, maka tanah/bangunan yang dibiayai tidak perlu dijadikan jaminan dan tidak dilakukan balik nama. Bagaimana pandangan Bapak terkait praktik ini dari sisi keamanan dan kepatuhan syariah?

   Secara keseluruhan, praktik pembiayaan **payroll** tanpa balik nama sertifikat harus dilihat dalam konteks **frekuensi kasus** dan **praktik yang berlaku** di Bank Syariah Indonesia (BSI). Untuk memastikan bahwa hal ini sesuai dengan prinsip syariah dan tidak menimbulkan risiko hukum, sebaiknya dilakukan **cross-check dengan tim legal BSI** untuk memperoleh pendapat hukum yang jelas. Evaluasi lebih lanjut akan membantu menentukan apakah ada langkah-langkah perbaikan yang perlu diambil untuk memastikan

bahwa transaksi tetap memenuhi prinsip **kejelasan**, **kepemilikan yang sah**, dan **jaminan yang kuat** sesuai dengan ketentuan syariah.

6. Dalam praktik pembiayaan syariah, apakah seharusnya akad murabahah menyertakan jaminan berupa aset yang dibiayai (tanah/bangunan)? Bagaimana cara terbaik dalam menjamin agar hak nasabah dan bank tetap terlindungi dalam akad murabahah semacam ini?

   Dalam praktik pembiayaan syariah melalui akad murabahah, **jaminan** berupa **aset yang dibiayai** sangat dianjurkan untuk memberikan **keamanan** dan **kepastian hukum** bagi kedua belah pihak. **Balik nama sertifikat** dan **akad pengikatan jaminan** adalah solusi yang efektif untuk menjamin hak nasabah dan bank, serta memastikan transaksi berjalan sesuai dengan prinsip **syariah** yang mengutamakan kejelasan, keadilan, dan transparansi.

Bagian C: Risiko dan Upaya Peningkatan Kepatuhan Syariah

7. Menurut Bapak, apa potensi risiko bagi nasabah dan bank jika sertifikat tanah/bangunan yang dibiayai tidak dialihkan atas nama nasabah? Apakah ada mitigasi risiko yang dapat diterapkan dalam kasus seperti ini?

   Perlu dilakukan crosscek lagi kepada Penjual dan Pembelinya, mungkin balik namnya dilakukan pada saat pelunasan, namun hal ini tidak umum, karena umumnya kan lamgsung dibuat Akta Jual Beli untuk balik nama. Jika memang tidak dibalik nama maka akan memberikan kerugian pada Nasabah.

8. Dalam kasus pembiayaan payroll, apakah ada saran dari Bapak untuk meningkatkan kepatuhan syariah dalam pencantuman jaminan dan pengalihan nama sertifikat tanpa merugikan pihak-pihak yang terlibat?

   Dalam jenis pembayaran angsuran bagaimanapun, balik nama sertifikat tentu memberikan kepastian kepemilikan kepada Nasabah, walaupun tidak langsung berhubungan dengan aspek akad syariahnya, namun masuk kepada aspek hukum.

9. Bagaimana Bapak melihat peran Dewan Pengawas Syariah dalam mengawasi praktik-praktik semacam ini? Apakah ada rekomendasi Bapak untuk meningkatkan akurasi dan kepatuhan dokumen perjanjian akad murabahah di lapangan?

   Dewan Pengawas Syariah (DPS) memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga agar praktik **akad murabahah** di bank syariah tetap **sesuai dengan prinsip syariah**. Untuk itu, pengawasan terhadap **dokumen perjanjian**, **jaminan**, dan **praktik operasional** sangat diperlukan agar tidak ada pelanggaran terhadap hukum Islam, jadi lebih konsen kepada kepatuhan aspek syariahnya.

10. Dalam penelitian ini saya menyarankan klausul-klausul yang seharusnya dimuat dalam akad murabahah tersebut, klausul tentang persitiwa cidera janji, keadaan kahar (*force majeure*) dan penyelesaian sengketa (terlampir), bagaimana pendapat Bapak tentang hal tersebut?

Pendapat saya sama seperti sebelumnya, bahwa klausul-klausul tersebut dimasukkan atau tidak dimasukkan, by law sudah masuk, khususnya apabila dibawa ke Pengadilan, namun dalam akad syariah juga terdapat aspek kejelasan dan keterbukaan, sehingga jika klausul-klausul tersebut dicantumkan dan diberitahukan kepada Nasabah, akan menjadi lebih baik lagi, dan akan memudahkan pula dalam hal terjadi sengketa.

11. Dalam penelitian ini terkait dengan permasalahan kedua yaitu persoalan objek murabahah berupa tanah dan rumah yang sebaiknya dilakukan balik nama sertifikat, saya juga mencoba menawarkan agar dibuat Fatwa DSN yang mewajibkan agar setiap proses pengadaan tanah dan bangunan melalui pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah agar diikuti dengan kewajiban proses balik nama sertifikat hak milik melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT (usulan rumusan fatwa terlampir), bagaimana pendapat Bapak tentang hal tersebut?

    Terhadap kasus di lapangan, dan kasusnya banyak terjadi, serta banyak masuk laporan ke DSN MUI, DSN MUI biasanya mengeluarkan ta'līmat.

Terima kasih banyak, atas waktu dan kesempatan yang telah Bapak luangkan untuk wawancara ini. Wawasan dan pandangan yang Bapak sampaikan sangat berarti bagi penelitian saya dan tentunya akan menjadi kontribusi yang sangat berharga dalam mendalami permasalahan akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Sekali lagi, terima kasih banyak atas kesempatan yang Bapak berikan. Semoga Bapak selalu diberikan kesehatan dan keberkahan dalam setiap aktivitas.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Hormat Saya

Yudha Alfiani

SURAT KETERANGAN

No. SK-052/DSN-MUI INSTITUTE/XII/2024

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Institute dengan ini menerangkan bahwa:

Nama	:	Yudha Alfiani, S.H., M.Kn.
Nomor Pokok	:	180311020043
Program Studi	:	S3 Ilmu Syariah

telah mengadakan wawancara dengan Badan Pelaksana Harian (BPH) DSN-MUI :

Nama	:	Ah. Azharuddin Lathif, M.Ag., M.H.
Jabatan	:	Ketua Bidang Edukasi, Sosialisasi dan Literasi DSN-MUI

guna penyusunan penelitian dengan judul *Analisis Perjanjian-Perjanjian Dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah*. Penelitian tersebut dilakukan dalam rangka penyusunan Disertasi pada Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 11 Jumadil Akhir 1446 H
13 Desember 2024 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL-
MAJELIS ULAMA INDONESIA INSTITUTE
Direktur,

AH. AZHARUDDIN LATHIF, M.AG, MH