

**KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MUSYARAKAH PADA BPR SYARIAH DI DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh Gelar  
Sarjana (Strata - 1) Pada Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta



Oleh:

**KHAMIDAH NURZAHIROH**

No. Mahasiswa: 14410561

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2018**

**KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MUSYARAKAH PADA BPR SYARIAH DI DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh Gelar  
Sarjana (Strata - 1) Pada Fakultas Hukum



**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2018**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MUSYARAKAH PADA BPR SYARIAH DI DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk  
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
Pada Tanggal 20 Januari 2019



Yogyakarta, 20 Januari 2019

Dosen Pembimbing Skripsi,

الإسلامية

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Aunur Rohim Faqih', written over a horizontal line.

(Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum)

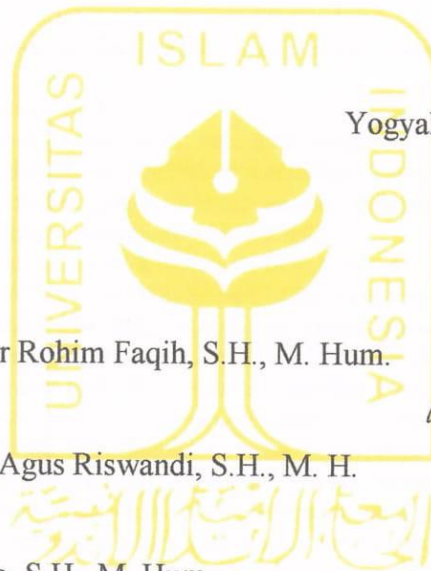
NIK. 844100101

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MUSYARAKAH PADA BPR SYARIAH DI DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA**

Telah Dipertahankan di Hadapan Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pada tanggal 15 Februari 2019 dan Dinyatakan **LULUS**



Yogyakarta, 15 Februari 2019

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

1. Ketua : Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M. Hum.
2. Anggota : Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M. H.
3. Anggota : H. Sujitno, S.H., M. Hum.

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



(Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.)

NIK. 904100102

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR**  
**MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : KHAMIDAH NURZAHIROH

NIM : 14410561

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi yang berjudul :

**Kedudukan Jaminan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur yang dapat di kategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (Plagiat);
3. Bahwa meskipun secara hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan pada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari perbuatan tersebut. Saya akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir atau terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 16 Januari 2019



buat pernyataan,

(Khamidah Nurzahiroh)

## **CURRICULUM VITAE**

1. Nama Lengkap : Khamidah Nurzahiroh
2. Tempat Lahir : Kebumen
3. Tanggal Lahir : 15 Maret 1995
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : AB
6. Alamat Terakhir : Kaliajir Lor 07/013, Kalitirto, Berbah, Sleman, Yogyakarta
7. Alamat Asal : Kaliajir Lor 07/013, Kalitirto, Berbah, Sleman, Yogyakarta
8. Identitas Orang Tua/Wali
  - a. Nama Ayah : Anise Dianudin  
Pekerjaan Ayah : Karyawan Swasta
  - b. Nama Ibu : Khodijah  
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
9. Alamat Wali : Kaliajir Lor 07/013, Kalitirto, Berbah, Sleman, Yogyakarta
  - Riwayat Pendidikan
    - a. SD : SDN 01 Wangunrejo Pati
    - b. SMP : Mts Ali Maksum Yogyakarta
    - c. SMA : SMA Muhammadiyah 4 Yogyakarta
10. Organisasi : 1. Staff Humas KAHAM UII
11. Prestasi : -
12. Pelatihan Hukum yang pernah diikuti : -
13. Hobby : Membaca novel

Yogyakarta, 16 Januari 2019  
Yang Bersangkutan

(Khamidah Nurzahiroh)  
NIM. 14 410 561

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Skripsi ini dipersembahkan untuk :*

*Allah SWT yang senantiasa memberi nikmat, kesehatan, rahmat dan hidayahnya serta kemampuan ilmu pengetahuan sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.*

*Ibu dan Bapak tercinta, Khodijah dan Anise Dianudin yang telah memberi nasihat-nasihat dan dukungannya kepada penulis, selalu mendoakan, memberi semangat untuk terus berusaha, dan yang selalu meyakinkan untuk terus berjuang.*

*Saudaraku tersayang, Hisyam Syafii, M. Murtadlo Najib, dan Syakila ummu salamah yang selalu memberikan support dan doa.*

*Bapak. Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum sebagai dosen pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan saran, masukan serta arahan sehingga skripsi ini dapat segera diselesaikan.*

*Kampus perjuangan dan segenap Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia tercinta.*

## MOTTO

مَنْ جَدَّ وَجَدَ

"Barang siapa bersungguh-sungguh pasti akan mendapatkan hasil."

مَنْ صَبَرَ ظَفِرَ

"Barang siapa bersabar akan beruntung."

مَنْ يَزْرَعُ يَحْصُدُ

"Barang siapa menanam, ia akan menuai."



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Segala Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya kepada Penulis, tidak lupa shalawat serta salam senantiasa dihaturkan kepada junjungan besar, nabi Muhammad SAW. *Alhamdulillah* rabbi'alaamiin, skripsi ini dengan judul "**Kedudukan Jaminan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta**" dapat diselesaikan setelah melalui rangkaian proses yang memberikan hikmah dan harapan.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh jenjang pendidikan Strata I (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Banyak pelajaran yang didapatkan Penulis yang menjadikan Penulis mampu menghargai setiap proses sehingga tawakal kepada Allah SWT adalah sebaik-baiknya kunci. Maka pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak yang telah membimbing, mengarahkan dan mendoakan. Dengan segala kerendahan hati, Penulis ucapkan terimakasih kepada: Allah SWT, yang telah memberikan jalan terang dalam kesulitan, dan kesedihan Penulis selama mengerjakan skripsi. Melalui doa yang dipanjatkan hingga kini rahmat-Nya senantiasa tercurahkan pada Penulis. Untuk itu perkenankan Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada mereka-mereka yang telah berkontribusi baik segi materil maupun immaterial kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini kepada:

1. Allah SWT, karena telah diberikan segala karunia-Nya sehingga selama penulisan tugas akhir dapat menyelesaikan tugas akhir dan studi saya.
2. Rasulullah SAW, sosok idola yang selalu menginspirasi penulis agar berkaca pada keteladanan beliau.
3. Orang tua, khususnya ibu dan bapak penulis yang penulis cintai dan sayangi Ibu Khodijah dan Bapak Anise Dianudin yang telah

memberikan seluruh kasih sayang, do'a, dan dukungan baik berupa moral maupun materil kepada penulis serta tak henti-hentinya memberikan semangat yang penuh kepada penulis ini sehingga membuat penulis memiliki motivasi penuh untuk menyelesaikan penelitian skripsi ini sesuai dengan harapan ibu dan bapak.

4. Saudara penulis Hisyam Syafii, Brita Rahaminta, M. Murtadlo Najib, Wahdaniah Devi Susanti, dan Syakila Ummusalamah yang penulis cintai dan sayangi yang juga telah memberikan seluruh kasih sayang, do'a, dan dukungan baik berupa moral maupun materil kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.d., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, seluruh jajaran Dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis menempuh studi di Kampus Perjuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, serta seluruh karyawan yang telah memberikan pelayanan administrasi selama menempuh masa studi. Penulis hanya mampu menyematkan doa setulus hati, semoga menjadi amal jariyah dan diijabah oleh-Nya atas apa yang Bapak dan Ibu semogakan.
7. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan waktu, bimbingan, dan curahan ilmu yang bermanfaat demi kelancaran penyusunan skripsi ini. Teriring doa kiranya Allah SWT melimpahkan kesehatan dan rahmat-Nya untuk beliau sekeluarga. Semoga tali silaturahmi tetap terjalin.
8. Bapak Dr. Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum. selaku dosen perbankan syariah yang turut membantu dan memberikan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi. Terucap doa dan terima kasih sebesar-besarnya atas waktu yang di berikan, semoga Allah SWT melimpahkan kesehatan dan rahmat-Nya untuk beliau dan keluarga. Semoga tali silaturahmi tetap terjalin.

9. Bapak Moh Hasyim, S.H., M.H. dosen pembimbing akademik yang telah memberikan semangat dan dorongan terhadap penulis baik dalam masa perkuliahan maupun saat masa penulisan skripsi.
10. Bapak Edi Sunarto selaku direktur utama BPRS Barokah Dana Sejahtera yang telah bersedia memberikan izin penelitian bagi penulis.
11. Ibu Anis Mu'arifah selaku *account officer* di BPRS Barokah Dana Sejahtera yang telah membantu memberikan informasi dan data pendukung bagi terselesainya tugas akhir ini.
12. Ibu Dana Suswati selaku direktur utama BPRS Bangun Drajat Warga yang telah bersedia memberikan izin penelitian bagi penulis.
13. Bapak Wakhid Hasyim selaku *account officer* yang telah membantu memberikan informasi dan data pendukung bagi terselesainya tugas akhir ini.
14. Bapak Sabdo Nugroho selaku direktur utama BPRS Madinah Mandiri Sejahtera yang telah bersedia memberikan izin penelitian bagi penulis.
15. Ibu Novie Triana selaku *legal officer* yang telah membantu memberikan informasi dan data pendukung bagi terselesainya tugas akhir ini.
16. Ibu Warjinem selaku direktur utama BPRS Margirizki Bahagia yang telah bersedia memberikan izin penelitian bagi penulis.
17. Ibu Devi selaku *account officer* di BPR Syariah Margirizki Bahagia yang telah bersedia meluangkan waktu dan membantu memberikan informasi dan data pendukung bagi terselesaikannya tugas akhir ini.
18. Bapak/ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membekali ilmu sehingga menjadi bekal penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
19. Teman Tugas Akhir, Aulia Putri Andhini, Risa Aprilyanti, Nevada Della yang telah memberikan dukungan dan motivasi untuk segera menyelesaikan Tugas Akhir.
20. Ciwiku Qurrota 'Ayuni, Malinda Ratna W, Melfi Chairany P meskipun terpisah jarak namun komunikasi dan motivasi tidak pernah terputus.

21. Anak Humas Skwad KAHAM UII Aldyas Kurnia, Sulisty Cahyo, Aldi Fadhillah, Wiwit Diah, Shafa Alfariza, Reza Charis dan, Ghazali. Terima kasih atas doa dan semangat yang diberikan sehingga membuat penulis segera menyelesaikan Tugas Akhir.
22. Teman KKN 321 MGL Neta Fitriyani, Tisa Maveria Sari, Mega Intan Permata, Putri Mega Handayani, Aditya Arya, Fitrah Andita, Rizki Sanubari dan, Abadi Pinasthika. Terima kasih telah memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan Tugas Akhir.
23. Teman-teman pejuang Tugas Akhir yang selalu menyemangati dan menjadi acuan untuk menyelesaikan skripsi ini.
24. Para pihak yang telah mendukung penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 16 Januari 2019

Khamidah Nurzahiroh

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
LEMBAR CURRICULUM VITAE .....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>Rumusan Masalah .....</b>	<b>11</b>
<b>Tujuan Penelitian.....</b>	<b>11</b>
<b>Orisinalitas Penelitian .....</b>	<b>12</b>
<b>Tinjauan Pustaka .....</b>	<b>12</b>
<b>Definisi Operasional .....</b>	<b>19</b>
<b>Metode Penelitian.....</b>	<b>21</b>
<b>Teknis Analisis Data .....</b>	<b>24</b>
<b>Sistematika Penulisan .....</b>	<b>24</b>
<b>BAB II AKAD MUSYARAKAH, KETAATAN SYARIAH DAN</b>	
<b>KEDUDUKAN JAMINAN</b>	
<b>A. Tinjauan Umum tentang Akad Musyarakah .....</b>	<b>26</b>
1. Pengertian Akad Musyarakah .....	26
2. Rukun dan Syarat Akad Musyarakah .....	28
3. Landasan Hukum Musyarakah .....	34
4. Jenis Musyarakah.....	36
5. Implementasi Musyarakah Pada Perbankan Syariah .....	42
6. Manfaat, Keunggulan Dan Risiko musyarakah .....	43

7. Berakhirnya Musyarakah .....	45
<b>B. Tinjauan Umum tentang ketaatan syariah.....</b>	<b>46</b>
<b>C. Tinjauan Umum tentang Kedudukan Jaminan .....</b>	<b>52</b>
1. Jaminan dalam Hukum Positif .....	52
2. Jaminan dalam Hukum Islam.....	61
3. Kedudukan Jaminan Dalam Akad Musyarakah.....	67
 <b>BAB III KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA BPR SYARIAH DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA</b>	
<b>A. Penerapan Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta.....</b>	<b>72</b>
<b>B. Kedudukan Jaminan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta.....</b>	<b>87</b>
 <b>BAB IV PENUTUP</b>	
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>95</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>96</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>98</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>101</b>

## ABSTRAK

*Penelitian yang dilatarbelakangi oleh ketidaksesuaian antara realita dan idealita atas fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Realitanya pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta mengharuskan/mewajibkan adanya jaminan untuk pembiayaan musyarakah kepada nasabahnya, padahal jelas dalam fatwa di atas menyebutkan hanya boleh bukan mewajibkan. Kewajiban adanya jaminan dalam pembiayaan musyarakah bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang tercantum di fatwa DSN MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prinsip syariah dalam akad pembiayaan musyarakah dan mengetahui kedudukan jaminan dalam akad pembiayaan musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris untuk melakukan analisa permasalahan dari sudut pandang ketentuan hukum atau Undang-Undang yang berlaku. Sumber data yang dilakukan berupa data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data melalui interview, studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa yang pertama adalah pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, adanya ketidaksesuaian itu sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yaitu mengenai kedudukan jaminan yang menjelaskan bahwa dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari adanya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Aturan adanya jaminan ini tidak memiliki kepastian hukum karena hanya membolehkan bukan mewajibkan sehingga penerapan ketaatan syariah belum sesuai dengan fatwa tersebut. Kemudian yang kedua adalah kedudukan jaminan dalam akad pembiayaan musyarakah pada BPR Syariah menurut fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 dengan merujuk pada penjelasan sebelumnya maka dianggap tidak berlaku atau tidak ada karena tidak adanya kepastian hukum.*

***Kata Kunci: Akad Pembiayaan Musyarakah, Ketaatan Syariah dan Kedudukan Jaminan.***

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya pertumbuhan lembaga keuangan syariah di Indonesia memberikan dampak dalam penguatan dari sisi prinsip syariah, penguatan inilah yang memberikan konsep bagi lembaga keuangan syariah dapat berjalan sesuai *track* yang benar dan mengikuti kaidah-kaidah syariah yang berlaku, sehingga mampu menepis pandangan masyarakat yang beranggapan lembaga keuangan syariah yang hanya memiliki label *syariah* tetapi produk dan isinya tidak berbeda dengan bank konvensional.<sup>1</sup>

penguatan prinsip-prinsip syariah yang diambil dari sumber ajaran Islam adalah al-Qur'an, Sunnah, Ijma', dan Ijtihad Ulama yang terkodifikasi dalam berbagai literatur yang dikaji oleh para ulama dalam Dewan Syariah baik dalam skala internasional maupun nasional hal ini untuk menjaga produk-produk perbankan syariah dan membersihkan dari hal-hal yang dilarang (haram).<sup>2</sup> Prinsip inilah yang menjadi landasan syariah dari perbankan Islam, sehingga dalam penerapannya tidak mengenal adanya sistem bunga, melainkan sistem bagi hasil.

---

<sup>1</sup> Mohamad Ainun Najib, *Penguatan Prinsip Syariah pada Produk Bank Syariah*, jurnal ekonomi, Vol. 7 No. 1, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Serang Banten, 2017, hlm. 2

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 2



Penerapan sistem bunga dalam perbankan konvensional, menurut pandangan Islam dapat dikatakan suatu hal yang haram. Penyebutan haram itu muncul pada saat pihak bank selaku kreditur memberikan pinjaman mensyaratkan adanya pembayaran bunga yang besarnya tetap dan ditentukan terlebih dahulu di awal transaksi (*fixed and predetermined rate*). Padahal nasabah yang mendapatkan pinjaman tidak mendapatkan keuntungan yang *fixed and predetermined*, sebagai mana halnya dalam usaha yang selalu ada kemungkinan keuntungan, maupun kerugian yang besarnya tidak ditentukan dari awal.<sup>3</sup> Pendapatan dari keuntungan dan kerugian yang tidak ditentukan di awal menjadikan perjanjian pinjaman tersebut tidak pasti, sehingga menyebabkan diharamkannya bunga. Berbeda dengan sistem bagi hasil yang diterapkan oleh perbankan syariah, dalam prinsipnya penentuan besarnya rasio/nisbah bagi hasil dibuat pada awal akad dengan berpedoman pada kemungkinan adanya untung dan rugi.

Prinsip syariah adalah suatu hal yang wajib dipegang teguh dalam perbankan Islam, karena memberikan rambu-rambu bagi manusia agar terhindar dari praktik yang syubhat dan yang diharamkan oleh Allah, dengan menghindari dari hal-hal yang dilarang dapat memberikan dampak bagi kehidupan manusia. Prinsip syariah ketika seperti misal adanya aturan yang berbentuk keharusan melakukan atau sebaiknya tidak melakukan sesuatu. Aturan itulah yang dimaksud untuk menjamin keselamatan manusia sepanjang hidupnya, baik yang

---

<sup>3</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta, edisi ketiga, 2007, hlm. 38

menyangkut dari keselamatan agama, keselamatan diri (jiwa), keselamatan akal, keselamatan harta benda, maupun keselamatan bagi nasab keturunan.<sup>4</sup>

Kegiatan dari perbankan memiliki keterkaitan antara ekonomi dan hukum, keduanya saling berkaitan dan melengkapi. Adapun tujuan dari ekonomi dalam perbankan terutama dari sisi Keislaman adalah untuk tercapainya kesejahteraan bagi masyarakat yang adil dan menghilangkan bentuk ketidakadilan dan ketidakseimbangan. Penjelasan dari konsep ekonomi syariah berkaitan dengan konsep hukum, keterkaitan itu terdapat dalam 3 (tiga) pilar ekonomi syariah, yakni keadilan, keseimbangan, dan Kemashlahatan. Bahwa dari aspek hukum memberikan landasan dalam melakukan kegiatan ekonomi (bermuamalah).

Ada empat prinsip utama yang mendasari jaringan kerja perbankan dengan prinsip syariah, yaitu:

1. Perbankan non riba;
2. Perniagaan halal dan tidak haram;
3. Keridhaan para pihak yang berkontrak;
4. Penggunaan dana dengan amanah, jujur, dan bertanggung jawab.

Tak berbeda dengan bank syariah, hadirnya Bank Perkreditan Rakyat Syariah atau BPR Syariah dalam perekonomian Indonesia memberikan nuansa baru bagi perbankan syariah. Adanya BPR Syariah seperti memberi angin segar

---

<sup>4</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Pers, Jakarta, 2001, hlm.7

bagi masyarakat dengan perekonomian menengah kebawah. Hal ini lah yang menjadi ciri khas dari BPR Syariah, sebagai pelayan masyarakat kecil, juga sebagai alternatif bagi masyarakat untuk memanfaatkan jasa perbankan dengan prosedurnya menggunakan hukum Islam.

Selaku lembaga keuangan syariah, BPR Syariah memberikan layanan transaksi keuangan dengan menggunakan landasan syariah yang salah satunya berdasarkan dengan prinsip syariah penyertaan modal (*musyarakah*), sewa menyewa (*ijarah*), serta jual beli barang (*murabahah*), dan produk perbankan syariah lainnya.

BPR memiliki fungsi sebagai agen pembangunan (*agen of development*) diharapkan mampu mewujudkan pemerataan pelayanan perbankan dengan skala kecil, pemerataan kesempatan untuk membuka usaha dan juga pemerataan pendapatan masyarakat. Seperti halnya dengan BPR pada umumnya, BPR Syariah memiliki kekhususan yang spesifik apabila dibandingkan dengan bank umum lainnya. Fungsi ini lah yang membuat BPR Syariah memiliki peluang besar dalam menyalurkan dana kepada masyarakat dengan mudah.<sup>5</sup>

Penerapan prinsip syariah tidak hanya dari nama yang digunakan oleh bank syariah namun juga dalam produk bank syariah. selain dari sisi bentuk atau nama produknya, yang harus diketahui adalah prinsip syariah juga digunakan dalam akadnya (perjanjian). Hal ini berkaitan dengan hubungan

---

<sup>5</sup> M. Syafi'i Antonio, dkk, *Bank Syariah Analisis Kekuatan, Peluang, Kelamahan dan Ancaman*, Ekonisia, Yogyakarta, cetakan ketiga, 2004, hlm. 113

antara pihak bank dengan pihak nasabah yang menentukan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.<sup>6</sup> Wujud dari prinsip syariah adalah adanya ketaatan syariah.

Akad atau perjanjian yang berhubungan dengan kegiatan usaha bank syariah dapat digolongkan sebagai transaksi dalam mencari keuntungan (*tijarah*) dan transaksi untuk tidak mencari keuntungan (*tabarru'*). Transaksi untuk mendapatkan keuntungan akan dibagi lagi menjadi dua, yaitu transaksi yang mengandung kepastian (*natural certainty contracts/ NCC*), yakni kontrak dengan prinsip nonbagi hasil misalnya jual beli, dan sewa. Kemudian yang kedua transaksi yang mengandung ketidakpastian (*natural uncertainty contracts/ NUC*), yakni kontrak dengan prinsip bagi hasil. Segala transaksi dengan maksud untuk mencari keuntungan tercakup dalam pembiayaan dan pendanaan, sedangkan transaksi yang tidak mencari keuntungan termasuk dalam pendanaan, jasa pelayanan, dan kegiatan sosial.<sup>7</sup>

Sebagai rukun dari adanya perjanjian pembiayaan, akad menjadi suatu hal yang penting, sebagai kesepakatan dan keridhaan dari para pihak yang akan melakukan perjanjian. Ada empat teknik dalam mendesain suatu akad pembiayaan syariah, yaitu:<sup>8</sup>

1. Memahami karakteristik kebutuhan nasabah
2. Memahami kemampuan nasabah

---

<sup>6</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 35

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 38

<sup>8</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Syariah Analisis fiqih dan Keuangan*, Edisi Ketiga, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 83

3. Memahami karakteristik sumber dana pihak ketiga bagi bank
4. Memahami akad fiqih yang tepat

Skema produk perbankan syariah merujuk pada dua kategori kegiatan ekonomi, yakni produksi dan distribusi. Kategori pertama difasilitasi melalui skema *profit sharing* (mudharabah) dan *partnership* (musyarakah), sedangkan kegiatan distribusi manfaat hasil-hasil produk dilakukan melalui skema jual beli (murabahah) dan sewa menyewa (ijarah) berdasarkan pengkategorian tersebut, maka kegiatan dari keuangan syariah disebut sebagai *investment banking* dan *merchant/ commercial banking*.<sup>9</sup>

Memfokuskan pada skema produk perbankan *partnership* atau musyarakah. Musyarakah merupakan produk pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, digunakan untuk usaha kerjasama yang ditujukan untuk mendapatkan barang maupun jasa sekaligus, dari usaha kerjasama tersebut nantinya akan dibagi keuntungan sesuai dengan besarnya keuntungan usaha sesuai dengan prinsip bagi hasil. Sehingga keuntungan dari produk bagi hasil ini akan ditentukan pada nisbah bagi hasil yang telah disepakati pada awal akad.

Berikut beberapa fitur dan mekanisme dalam akad pembiayaan musyarakah, yakni:<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> M. Syafi'i Antonio dkk, *Bank Syariah, Analisis Kekuatan, Peluang, Kelemahan dan Ancaman*, Ekonisia, Yogyakarta, 2002, hlm. 73

<sup>10</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 44

1. Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/ atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu;
2. Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan *review*, meminta bukti laporan hasil usaha yang dibuat berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;
3. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
4. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
5. Pembiayaan atas dasar akad musyarakah diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
6. Dalam hal pembiayaan atas dasar akad musyarakah diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
7. Dalam hal pembiayaan atas dasar akad musyarakah diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;
8. Jangka waktu pembiayaan atas dasar akad musyarakah, pengembalian dana, dan pengembalian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah;

9. Pengembalian pembiayaan musyarakah dilakukan dengan dua cara yaitu, dengan angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode pembiayaan, sesuai dengan jangka waktu pembiayaan musyarakah;
10. Pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha nasabbah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan; dan
11. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.

Jenis-jenis musyarakah ada dua, yaitu musyarakah kepemilikan dan musyarakah akad (kontrak). Musyarakah kepemilikan terjadi karena adanya warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan salah satu aset oleh dua orang atau lebih. Pada musyarakah ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut. Kemudian dalam musyarakah akad terjadi dengan cara kesepakatan di mana dua orang atau lebih setuju bahwa setiap orang dari mereka memberikan modal musyarakah. Mereka pun dapat sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.

Demi menarik minat masyarakat diperlukan adanya strategi operasional, pihak BPR Syariah tidak bisa menunggu terhadap datangnya permintaan fasilitas, melainkan bersifat aktif dengan melakukan sosialisasi/penelitian kepada usaha-usaha kecil yang membutuhkan tambahan modal, sehingga memiliki prospek yang baik. Hal inilah yang membedakan lembaga keuangan syariah/ bank syariah lainnya.

Ketepatan waktu juga menjadi kunci sehingga pada saat penerimaan pinjaman sudah harus ada saat pinjaman itu diperlukan. Ketepatan waktu ini sebagai nilai jual dari kualitas layanan yang diberikan oleh pihak BPR Syariah. Karena bila mengalami keterlambatan waktu dalam pemberian pinjaman dikhawatirkan pinjaman itu sudah tidak diperlukan lagi karena waktu penggunaannya sudah berlalu atau masyarakat telah mendapatkan pinjaman dari sumber lain. Ketepatan jumlah juga menjadi hal penting yang perlu diperhatikan dalam peminjaman, karena apa bila terlalu kecil tentu tidak dapat memenuhi kebutuhannya, sedangkan terlalu besar dikhawatirkan akan dipergunakan untuk tujuan lainnya yang dapat menimbulkan kesulitan dalam pengembaliannya.

Meskipun dalam pembiayaan musyarakah menggunakan prinsip yang berlandaskan syariat Islam, selalu ada permasalahan yang muncul di dalamnya. Salah satu permasalahan yang sering menjadi problematika adalah diperbolehkannya meminta jaminan dari nasabah ketika memberikan pembiayaan. Padahal jelas jumhur ulama menyepakati bahwa *shahibul maal* tidak diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah pembiayaan/mitra. Bank syariah menerapkan adanya jaminan untuk memastikan bahwa modal yang disalurkan dan keuntungan yang diharapkan dapat tercapai sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam kontrak.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Muhammad, *Bank Syariah Problem dan Prospek Perkembangan di Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005, hlm. 55



Oleh sebab itu, bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada praktiknya meminta jaminan kepada nasabah pembiayaan/mitranya, khususnya dalam produk pembiayaan musyarakah. Persyaratan ini menjadi sesuatu hal yang mutlak dilakukan dengan harapan nasabah pembiayaan/mitra tersebut tidak melakukan penyimpangan.

Penerapan adanya jaminan dalam pembiayaan yang akan dilakukan juga dikuatkan melalui peraturan Dewan Syariat Nasional MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yang disebutkan bahwa pada prinsipnya, pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Meminta jaminan dapat dikatakan sebagai diperbolehkan bukan mewajibkan, karena apa bila diwajibkan akad pembiayaan musyarakah tidak lagi sesuai dengan prinsip syariah.

BPR Syariah Yogyakarta, dalam pembiayaan musyarakah ini mewajibkan adanya jaminan bagi calon mitra. Jaminan tersebut dapat berupa sertifikat tanah maupun rumah, BPKB kendaraan, dan barang berharga lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Kebanyakan para calon yang akan melakukan pembiayaan musyarakah, ingin melakukan pengembangan usaha baik dalam bidang pertanian, perikanan, industri kecil maupun industri rumah tangga.

Pada praktiknya BPR Syariah tidak jauh berbeda dengan praktik Perbankan Syariah dan Lembaga Keuangan Syariah pada umumnya, karena dalam produk pembiayaan yang dimilikinya juga mencantumkan adanya syarat

jaminan yang harus diserahkan oleh calon syarik. Adanya syarat jaminan atas pembiayaan bukan berarti terhindar dari kelalaian maupun kesalahan yang disengaja memungkinkan dilakukan oleh pihak nasabah selaku debitor, seperti misalnya pembiayaan macet, atau nasabah yang tidak terbuka mengenai hasil pendapatan usaha sehingga bila terjadi kemunduran usaha baru adanya keterbukaan kepada pihak BPR Syariah.

Dari adanya permasalahan yang timbul dari akad pembiayaan musyarakah di BPR Syariah. Oleh karena itu peneliti berniat untuk melakukan penelitian pada BPR Syariah di Yogyakarta dengan judul “*Kedudukan Jaminan dalam Akad Musyarakah pada BPR Syariah di Yogyakarta*”

## **B. Rumusan Masalah**

Dari pemaparan latar belakang penelitian diatas, maka muncul permasalahan sebagai topik pembahasan, yaitu:

1. Bagaimanakah penerapan ketaatan syariah/*shariah compliant* dalam akad pembiayaan musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Bagaimanakah kedudukan jaminan dalam akad pembiayaan musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penerapan ketaatan syariah/*shariah compliant* dalam akad pembiayaan musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta; dan
2. Untuk mengetahui, kedudukan jaminan dalam akad pembiayaan musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta.

#### **D. Orisinalitas Penelitian**

Telah ada penelitian sebelumnya tentang penelitian ketaatan syariah dengan judul *Penerapan Prinsip syariah terhadap kedudukan Jaminan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah pada Bank BPD DIY Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta*. Penulis melakukan penelitian yang hampir sama dengan yang skripsi tersebut. Perbedaan penelitian yang akan dilakukan peneliti dengan penelitian sebelumnya adalah objek penelitian yang memusatkan pada BPR Syariah di Yogyakarta yang produknya terdapat akad musyarakah dengan adanya jaminan.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Bank Syariah menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan pada Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>12</sup>

Definisi di atas dapat disimpulkan bahwa bank syariah adalah lembaga keuangan syariah yang secara keseluruhan dari aturan dan transaksinya

---

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 7

mengikuti prinsip-prinsip syariah, sehingga tidak boleh ada produknya yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Pengertian mengenai prinsip syariah terdapat dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Landasan hukum dari prinsip-prinsip syariah merujuk pada Al-Quran dan Hadits yang memiliki fungsi sebagai rambu-rambu bagi manusia dalam setiap transaksinya sehingga terhindar dari praktek yang syubhat dan yang diharamkan Allah SWT.

Sebagaimana firman Allah dalam QS An-Nisa' (4): 29:

*”Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) , kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”*

Tujuan dari adanya prinsip syariah adalah menghindari kegiatan perekonomian yang bersifat *riba'*, *maisir*, *gharar*, *zalim*, dan *haram*. Bahwa adanya prinsip syariah guna menghindarkan hal-hal yang bersifat batil (tidak benar). Selain itu tujuan dari di dirikannya bank syariah adalah:<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Any Nugroho, *Hukum Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, ctk pertama, 2015, hlm. 73

1. Sebagai kepercayaan dari lembaga perbankan syariah maka terbentuklah penyatuan antara nilai-nilai moral dengan praktek ekonomi;
2. Bank Islam berinvestasi berdasarkan pada prinsip bagi hasil (*profit sharing*);
3. Dengan adanya prinsip *profit sharing* diharapkan bank syariah tidak hanya meminjamkan uang untuk pencapaian jangka pendek tetapi juga melakukan kesempatan penanaman modal; dan
4. Bank Syariah pada prinsipnya harus menjadi bank sosial, hal ini dikarenakan rasio *return* lebih tinggi dibandingkan dengan rasio bunga yang berlaku.

Prinsip-prinsip dasar perbankan syariah dilihat dari produknya, terbagi menjadi beberapa bagian, yaitu:<sup>14</sup>

1. Prinsip titipan atau simpanan (*depository/ Al-Wadiah*)

Arti dari *al wadiah* adalah titipan murni dari satu pihak ke pihak yang lain, baik individu maupun badan hukum. Titipan ini dapat diambil sewaktu-waktu sesuai kehendak penitip menghendaki.<sup>15</sup>

Penitipan ini berupa barang/ aset yang berharga sehingga dapat berupa uang, barang, dokumen, surat berharga maupun barang berharga lainnya. Dalam prinsip ini pihak penyimpan.

2. Prinsip bagi hasil (*Profit Sharing*)

---

<sup>14</sup> M. Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Pers, Jakarta, 2001, hlm. 83

<sup>15</sup> M. Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...Op.Cit*, hlm. 85

Dalam prinsip bagi hasil akan dibagi lagi empat bentuk produk pembiayaan yaitu, *musyarakah*, *mudharabah*, *muzara'ah*, dan *musaqah*.

Penjelasannya sebagai berikut:

*a. Musyarakah*

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihaknya memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama.

*b. Mudharabah*

Mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak, dalam hal ini pihak pertama selaku *shahibul maal* akan menyediakan seluruh modal, dan pihak yang lainnya menjadi pengelola.

*c. Muzara'ah*

Muzara'ah adalah akad kerja sama dibidang pengelolaan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap, dalam hal ini pemilik lahan memberikan lahannya kepada penggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan dari hasil panen.

*d. Musaqah*

musaqah sama halnya dengan muzara'ah, yang membedakan penggarap hanya dibebani tanggung jawab atas pemeliharaan tanaman. Nantinya akan diberikan imbalan atas hasil panen.

3. Prinsip Jual Beli (*Sale and Purcase*)

*Al-murabahah* (jual beli) adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.

#### 4. Prinsip Sewa (*Operational Lease and Financial Lease*)

*Al-ijarah* (sewa menyewa) merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikutinya pemindahan kepemilikan atas barang tersebut

Memfokuskan pada pembiayaan musyarakah sebagai salah satu dari pembiayaan yang diterapkan dalam perbankan syariah memiliki mekanisme bagi hasil. Mekanisme yang merujuk pada pembagian keuntungan serta kerugian (*profit loss sharing*), mekanisme ini juga sebagai pembeda dari perbankan konvensional dengan perbankan syariah. Secara garis besar pengertian dari pembiayaan musyarakah adalah pembiayaan akad kerja sama antara pihak bank dengan nasabah dengan melakukan penyatuan modal untuk melaksanakan usaha atau proyek yang tujuannya untuk memperoleh keuntungan yang di dalamnya mengatur ketentuan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung bersama-sama, selain itu besar pembagian keuntungan akan ditentukan dari kesepakatan modal.

Berikut adalah hal-hal yang wajib dipenuhi dalam akad pembiayaan musyarakah, yaitu:<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> *Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, OJK, 2017, hlm.21

1. Pihak yang berakad baik bank maupun nasabah yang kemudian dianggap sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan kemudian nasabah selaku pemilik modal dan pelaksana (*musyarik*);
2. Modal, masing-masing pihak yang menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli sesuatu aset atau melaksanakan usaha atau proyek tertentu;
3. Objek akad yang berupa aset, proyek atau usaha yang nantinya akan menghasilkan keuntungan bagi para pihak;
4. Ijab qobul, pernyataan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qobul*) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian;
5. Nisbah bagi hasil, sebagai bentuk pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah keuntungan yang tetap.

Bank Syariah dalam menjalankan bisnis usahanya bersumber dari pelayanan produk penyaluran dana (*financing*), dalam menyalurkan dana yang bertujuan untuk dikembangkan agar mendapatkan keuntungan. Ketika melakukan penyaluran dana tidak seluruh dana yang dikembangkan adalah modal milik Bank Syariah, namun ada milik dari pihak nasabah yang menabung (*funding*). Oleh sebab itu Bank Syariah ketika menyalurkan dananya mewajibkan adanya jaminan/agunan disetiap pembiayaan yang bersifat mencari keuntungan/*tijarah*. Selain itu adanya jaminan untuk meyakinkan bank bahwa nasabah akan mengelola dana yang disalurkan dengan baik.



Perbankan penggunaan istilah agunan digunakan untuk memaknai suatu jaminan. Menurut Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan “*agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.*”

Jaminan dalam hukum positif mempunyai kedudukan sebagai pemberi kepastian kepada kreditur atas pengembalian modal/pinjaman/kredit yang diberikan kepada debitur. Sehingga dalam pengertiannya bahwa barang jaminan setiap waktu dapat untuk dieksekusi, bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur.<sup>17</sup>

Meskipun jaminan yang diterapkan dalam bank syariah sama dengan bank konvensional, namun kedudukan jaminan berbeda antara bank konvensional dengan bank syariah. Kedudukan jaminan dalam bank syariah bukanlah senral dalam pemberian pembiayaan. Berdasarkan pada Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan musyarakah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak bank bahwasannya pihak mitra pembiayaan akan menggunakan dan dari bank tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan diawal.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Prihati Yuniarti dan Dewi Nurul Musjtari, *Hukum Jaminan dalam Aspek Perbankan Syariah*, cetakan pertama, Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 177

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 179

Lembaga Keuangan Syariah menyebutkan, pada dasarnya Fatwa DSN-MUI No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah merupakan Ijtihad Ulama Kontemporer tentang pembiayaan musyarakah yang menjadi pedoman bagi bank syariah di Indonesia. Pada prinsipnya, pembiayaan musyarakah tidak mengenal adanya jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Menurut Fatwa DSN-MUI tersebut menjelaskan bahwa memang tidak ada jaminan dalam pembiayaan musyarakah, namun jaminan dapat diadakan guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak mitra atas dana yang diberikan oleh pihak Bank.<sup>19</sup>

Penggunaan jaminan dalam pembiayaan musyarakah berlandaskan pada prinsip *mashlahat al-mursalah*, yang mana kedudukan jaminan hanya sebagai penghati-hati (*ikhhtiyat*) dan bukan merupakan hal prinsip (syarat wajib) dalam penentuan pemberian pembiayaan musyarakah oleh pihak Bank.

## **F. Definisi Operasional**

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu:

1. Produk Penyaluran Dana (*financing*);
2. Produk Penghimpunan Dana (*funding*); dan
3. Produk jasa (*service*).

Dari pengkategorian diatas pembiayaan musyarakah termasuk dalam kategori produk penyaluran dana atau financing. Sesuai dengan tujuannya

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 181

memberikan bantuan dalam bentuk akad kerja sama untuk meningkatkan aset yang dimiliki. Dari kerja sama yang dilakukan, para pihak yang memberikan kontribusi dana dengan ketentuan keuntungan maupun risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Pembiayaan musyarakah termasuk dalam prinsip bagi hasil, yang sesuai dengan penjabaran sebelumnya bahwa ada ketentuan pembagian keuntungan maupun risiko yang akan ditanggung oleh para pihak. Manfaat dari adanya musyarakah dari sisi bank syariah adalah:<sup>20</sup>

1. Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat;
2. Bank tidak berkewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan/ hasil usaha bank, sehingga bank tidak akan pernah mengalami *negative spread*;
3. Dalam pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow*/ arus kas usaha nasabah, sehingga tidak memberatkan nasabah;
4. Bank akan lebih selektif dan hati-hati (*prudent*) mencari usaha yang benar-benar halal, aman dan menguntungkan;
5. Prinsip bagi hasil ini berbeda dengan prinsip bunga tetap yang dalam hal ini, bank akan tetap menagih nasabah satu jumlah bunga tetap berapapun

---

<sup>20</sup> M. Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 94

keuntungan yang dihasilkan, bahkan bila merugi maupun terjadi krisis moneter.

Berdasarkan pada Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, adanya jaminan dalam Perbankan Syariah khususnya dalam pembiayaan musyarakah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak bank bahwasannya pihak mitra pembiayaan akan menggunakan dan dari bank tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan diawal.<sup>21</sup>

Lembaga Keuangan Syariah menyebutkan, pada dasarnya Fatwa DSN-MUI yang merupakan Ijtihad Ulama Kontemporer tentang pembiayaan musyarakah yang menjadi pedoman bagi bank syariah di Indonesia. Pada prinsipnya, pembiayaan musyarakah tidak mengenal adanya jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Menurut Fatwa DSN-MUI tersebut menjelaskan bahwa memang tidak ada jaminan dalam pembiayaan musyarakah, namun jaminan dapat diadakan guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak mitra atas dana yang diberikan oleh pihak Bank.<sup>22</sup>

Penggunaan jaminan dalam pembiayaan musyarakah berlandaskan pada prinsip *mashlahat al-mursalah*, yang mana kedudukan jaminan hanya sebagai penghati-hati (*ikhtiyat*) dan bukan merupakan hal prinsip (syarat wajib) dalam penentuan pemberian pembiayaan musyarakah oleh pihak Bank.

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 179

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 181

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan peneliti terkait dengan skripsi yang akan dilakukan adalah penelitian hukum empiris.

### 2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan oleh peneliti dalam memahami dan menyelesaikan permasalahan, yaitu dengan pendekatan perUndang-Undangan, historis, kasus, dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian.

### 3. Objek Penelitian

Meneliti kepatuhan syariah terhadap kedudukan jaminan dalam akad pembiayaan musyarakah pada beberapa BPR Syariah di Yogyakarta.

### 4. Subjek Penelitian

Beberapa BPR Syariah di Yogyakarta

- a. Pimpinan BPR Syariah Yogyakarta
- b. Bagian *marketing/legal contract* BPR Syariah Yogyakarta

### 5. Lokasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan di beberapa BPR Syariah yang ada di Yogyakarta, dengan pertimbangan bahwa di beberapa BPR Syariah tersebut memberikan layanan pembiayaan musyarakah yang disertai penjaminan.

### 6. Sumber Data Penelitian

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan
- b. Data Sekunder, yaitu berupa data yang diperoleh dari penelitian

Kepustakaan, yang terdiri atas:

- 1) Bahan hukum primer, berupa:
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - b) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
  - c) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/POJK.03/2016 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah;
  - d) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah;
  - e) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;
  - f) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.
- 2) Bahan hukum sekunder, berupa:
  - a) Litelatur;
  - b) Pendapat para ahli dibidang hukum;
  - c) Jurnal hasil penelitian terdahulu;
  - d) Artikel;
  - e) Makalah;
  - f) Dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

g) Bahan hukum tersier, berupa pelengkap data primer dan data sekunder, seperti kamus dan ensiklopedi.

c. Teknik pengumpulan data

- 1) Teknik pengumpulan data primer melalui wawancara langsung menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya. Melengkapi juga dengan wawancara tidak langsung, dengan menggunakan daftar pertanyaan yang nantinya akan diberikan kepada subjek sesuai dengan penelitian.
- 2) Teknik pengumpulan data sekunder dengan cara studi kepustakaan dan studi dokumentasi dan arsip.

## **H. Teknis Analisis Data**

Analisa data yang dilakukan dengan cara Deskriptif kualitatif yaitu data yang diperoleh disajikan secara kualitatif atau secara naratif, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian;
2. Hasil kualifikasi data kemusian disistematisasikan;
3. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

## **I. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini disusun berdasarkan pada sistematika penulisan menurut Buku panduan Tugas Akhir mahasiswa dengan kerangka penulisan sebagai berikut:

BAB I merupakan pendahuluan yang meliputi uraian latar belakang masalah yang menjelaskan permasalahan dalam penelitian ini. Kemudian dari uraian latar belakang masalah muncul rumusan masalah dilanjutkan dengan tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian, kerangka penulisan skripsi, dan daftar pustaka.

BAB II berisi tentang landasan teori sebagai bahan dalam penelitian ini. Maka dalam bab kedua ini menjelaskan secara rinci mengenai tinjauan umum atau teori akad musyarakah, ketaatan syariah, dan kedudukan jaminan. Akan dipaparkan definisi, landasan hukum, legitimasi menurut Islam, penerapannya di bank syariah.

BAB III akan membahas tentang hasil penelitian dan analisis yang akan dibagi menjadi beberapa bagian sesuai dengan pembahasan rumusan masalah dengan hasil penafsiran yang telah dilakukan peneliti. Seperti yang telah dijelaskan bahwa akan disesuaikan dengan rumusan masalah, maka sub bab pertama akan menjelaskan mengenai penerapan prinsip syariah dalam akad musyarakah pada beberapa BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta, sedangkan yang kedua tentang kedudukan jaminan dalam akad musyarakah pada beberapa BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta.

BAB IV yaitu penutup yang nantinya akan memaparkan kesimpulan dan saran mengenai penerapan ketaatan syariah di akad pembiayaan musyarakah dan kedudukan jaminan dalam akad pembiayaan musyarakah pada beberapa BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH, KEPATUHAN SYARIAH, DAN KEDUDUKAN JAMINAN

#### A. Akad Pembiayaan Musyarakah

##### 1. Pengertian Akad Musyarakah

Akad berasal dari bahasa arab, *al-'aqd* secara bahasa berarti *al-rabthu*, yakni mengikat atau ikatan. *Rabatha al-Syai' rabthan*, berarti mengikat sesuatu yang kuat. Menurut *al-Mu'jam al-Wasith*, kata *al-'aqdu* adalah sinonim dari kata *al-'Ahdu* yang bermakna perjanjian dan *al-Ittifaq*, yaitu kesepakatan yang terjadi antara dua belah pihak yang mana keduanya diharuskan untuk melakukan sesuai kesepakatan, seperti akad jual-beli dan pernikahan.<sup>23</sup>

Menurut perspektif *al-Qur'an*, *'Aqad* (perjanjian) itu mencakup: janji prasetia seorang hamba kepada Allah SWT dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesama manusia. *Yatsbut atsaruh fi mahallih* (mempunyai akibat hukum terhadap objeknya). Akad merupakan suatu bentuk tindakan hukum (*tasharruf al-hukm*), adanya akad menimbulkan akibat hukum atas objek hukum yang diperjanjikan para pihak. Misalkan dalam jual-beli ini adalah suatu perbuatan hukum, para pihaknya adalah penjual dan pembeli, sementara objeknya adalah sesuatu

---

<sup>23</sup> Ibrahim Anis dkk, *al-Mu'jam al-Wasith*, vol.1 (Istambul-Turki: al-msktsbsh al-Islamiyah, t.th), hlm. 323, dikutip dalam jurnal internet karangan Abdurrauf, *Penerapan Teori Akad pada Perbankan Syariah*, Al-Iqtishad, vol. IV, No. 1, 2012, hlm. 19 <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/iqtishad/article/view/2536/1943>, diakses pada tanggal 10 Januari 2019 pukul 01.36 WIB

yang diperjualbelikan. Terjadilah konsekuensi hukum dan melahirkan hak dan kewajiban, konsekuensinya adalah perpindahan kepemilikan dari suatu pihak ke pihak yang lainnya.<sup>24</sup>

Ketika melaksanakan akad yang lainnya pun nantinya sama seperti halnya yang dijelaskan sebelumnya, adanya objek yang menjadi pokok dalam akad sehingga menimbulkan konsekuensi hukum. Begitupun saat melakukan akad pembiayaan musyarakah, untuk mengetahui musyarakah seperti apa, berikut penjelasannya.

*Syirkah* merupakan institusi bisnis tertua yang hingga sekarang masih dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat muslim. Musyarakah berasal dari kata dalam bahasa arab, *syirkatan* (mashdar/kata dasar) dan *syarika* (fi'il madhi/kata kerja) yang berarti mitra/sekutu/kongsi/serikat. Secara bahasa, syirkah yang berarti *al-ikhtilath* (penggabungan atau pencampuran).

Berikut adalah beberapa pengertian musyarakah secara terminologi menurut beberapa pendapat para ahli, yaitu:

- a. Akad kerja sama antara kedua belah pihak atau lebih untuk usaha tertentu di mana para pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan di awal.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup>*Ibid*, hlm. 20

<sup>25</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, Op.Cit hlm. 90

- b. Akad kerjasama di antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha tertentu yang para pihkanya memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, begitu juga kerugian akan ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.<sup>26</sup>
- c. Menurut Prof. Dr. Faturrahman Djamil, syirkah adalah kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan maupun risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>27</sup>
- d. Suatu perjanjian usaha antara dua orang atau beberapa pemilik modal untuk menyertakan modalnya pada suatu proyek, di mana masing-masing pihak memiliki hak untuk ikut serta, mewakilkan, untuk menggugurkan haknya dalam manajemen proyek dengan kesepakatan bahwa keuntungan dibagi bersama sesuai dengan proporsi penyertaan modal ataupun berdasarkan kesepakatan bersama, dan mana kala merugi maka kerugian akan ditanggung bersama sesuai dengan besarnya penyertaan modal.<sup>28</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Musyarakah

---

<sup>26</sup> Penjelasan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19 ayat (1) huruf c

<sup>27</sup> Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, cetakan pertama, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2015, hlm. 226

<sup>28</sup> Karnaen Perwataatmaja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta, Versia Grafika, 1992. hlm. 23

Secara garis besar rukun akad pembiayaan musyarakah terdiri dari<sup>29</sup>:

- a. *Sighat* (ucapan)/ijab dan kabul (penerimaan dan penawaran);  
Ijab dan kabul harus dinyatakan dengan jelas dalam akad dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
  - 1) Penawaran dan permintaan harus jelas dituangkan dalam tujuan akad;
  - 2) Penerimaan dan penawaran dilakukan pada saat kontrak; dan
  - 3) Akad dituangkan secara tertulis.
- b. Pihak yang berkontrak, para pihak harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut
  - 1) Kompeten;
  - 2) Menyediakan dana sesuai dengan kontrak dan pekerjaan/proyek usaha;
  - 3) Memiliki hak untuk ikut mengelola bisnis yang sedang dibiayai atau memberi kuasa kepada mitra kerjanya untuk mengelola; dan
  - 4) Tidak diizinkan menggunakan dana untuk kepentingan pribadi.
- c. Objek kesepakatan: modal dan kerja.
  - 1) Modal:
    - a) Modal yang diberikan dapat berupa uang tunai atau aset yang dapat dinilai dan disepakati oleh para pihak;

---

<sup>29</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, cetakan keempat, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2016, hlm. 185

- b) Modal tidak boleh dipinjamkan atau dihadiahkan kepada pihak lain; dan
- c) Pada prinsipnya bank syariah tidak harus meminta agunan, akan tetapi untuk menghindari wanprestasi, maka bank diperkenankan meminta agunan dari mitra.

2) Kerja:

- a) Partisipasi kerja dapat dilakukan bersama dengan porsi kerja yang tidak harus sama, atau salah satu mitra memberi kuasa kepada mitra kerja yang lain untuk mengelola usahanya; dan
- b) Kedudukan masing-masing mitra harus tertuang dalam kontrak.

3) Keuntungan dan kerugian:

- a) Jumlah keuntungan harus dikuantifikasikan;
- b) Pembagian keuntungan harus jelas dan tertuang dalam kontrak. Bila mengalami kerugian akan ditanggung masing-masing mitra berdasarkan pada porsi modal yang disertakan.

Syarat musyarakah, yaitu<sup>30</sup>:

- a. Ucapan; tidak ada bentuk khusus dari kontrak syariah. Ia dapat berbentuk ucapan yang menunjukkan adanya tujuan. Dapat pula berbentuk tulisan dicatat dan disaksikan bila mengadakan kontrak syirkah;

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 231

- b. Pihak yang berkontrak; disyaratkan bahwa mitra harus kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan;
- c. Objek kontrak (dana dan kerja)
  - 1) Dana, pemberian modal yang akan diberikan harus berupa uang tunai, emas, perak, atau yang pada prinsipnya bernilai sama. Para ulama menyepakati hal tersebut, namun para ulama juga memberikan kemungkinan yang dapat terjadi, misalnya modalnya berwujud aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, perlengkapan dan sebagainya. Bahkan bila memungkinkan dalam bentuk hak yang tidak terlihat, seperti lisensi, hak paten, itu dapat dilakukan manakala harus dinilai terlebih dahulu secara tunai dan disepakati oleh para mitranya. Madzhab maliki dan syafi'i mensyaratkan dana yang disediakan oleh masing-masing pihak harus dicampur. Tidak diperbolehkan adanya pemisahan dana dari para pihak untuk kepentingan khusus. Namun madzhab hanafi dan hambali tidak mencantumkan adanya keharusan pencampuran dana.
  - 2) Kerja, partisipasi para mitra dalam pekerjaan syirkah menjadi hal yang mendasar. Tidak dibenarkan jika salah seorang diantara mereka menyatakan tak akan ikut serta menangani pekerjaan dalam kerja sama. Tetapi tidak ada keharusan bagi mereka untuk menanggung beban kerja secara sama. Salah satu pihak boleh

menangani pekerjaan lebih banyak dari yang lain, dan ia berhak menuntut pembagian keuntungan yang lebih darinya.

Pada pembiayaan musyarakah, Bank Indonesia telah mengeluarkan beberapa ketentuan terkait akad pembiayaan musyarakah, yang diantaranya, yaitu:<sup>31</sup>

- a. Bank syariah dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu usaha tertentu;
- b. Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati, seperti melakukan *review*, meminta bukti-bukti laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad pembiayaan musyarakah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad musyarakah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter (*character*), dan/atau aspek

---

<sup>31</sup> Imron Rosyidi, *Jaminan Kebendaan berdasarkan Akad Syariah.. Op.Cit.* hlm. 59

- usaha antara lain meliputi analisis kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*);
- e. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam *nisbah* yang disepakati;
  - f. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
  - g. Pembiayaan atas dasar akad musyarakah diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
  - h. Dalam hal pembiayaan atas dasar akad musyarakah diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*new realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;
  - i. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar akad musyarakah;
  - j. Jangka waktu pembiayaan atas dasar akad musyarakah, pengembalian dana dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah;
  - k. Pembagian atas dasar akad musyarakah dilakukan dengan dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode pembayaran sesuai jangka waktu pembiayaan akad musyarakah;
  - l. Pembagian hasil usaha dilakukan atas dasar laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan; dan



- m. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi masing-masing modal.<sup>32</sup>

### 3. Landasan Hukum Akad Pembiayaan Musyarakah

#### a. Landasan syariah

##### 1) Al-Quran

- a) *“wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”* (Q.S An-Nisaa’: 29)
- b) *“dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian dari mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shalih.”* (Q.S Shaad:24)
- c) *“ketahuilah, sesungguhnya apa saja yang dapat kamu peroleh sebagai rampasan perang, maka sesungguhnya seperlima untuk Allah, Rasul, kerabat Rasul, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan ibnu sabil, jika kamu beriman kepada Allah dan kepada apa yang Kami turunkan kepada hamba Kami (Muhammad) di hari furqaan, yaitu di hari bertemunya dua pasukan. Dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu. (QS al-Anfaal:41)*

##### 2) Al-Hadits

- a) *“Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw. bersabda, “Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, ‘aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.”* (HR Abu Dawud no. 2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim)

---

<sup>32</sup> Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008

b) “Allah akan ikut membantu doa untuk orang yang berserikat, selama di antara mereka tidak saling mengkhianati.” (HR. Bukhari)

3) Ijma’

Ibnu Qudamah dalam kitabnya *Al-Mughni* telah berkata, “kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi musyarakah secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam hal elemen darinya.”

4) Kaidah fiqh

Pada dasarnya segala bentuk muamalah dibolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

b. Landasan Hukum Positif, yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- 3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/POJK.03/2016 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah;
- 4) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah;
- 5) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;

- 6) Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah;
- 7) SEBI No. 8/22/DpbS tgl 18 Oktober 2006 tentang Penilaian Aktiva Produktif Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- 8) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

#### 4. Jenis Musyarakah

Secara umum, akad musyarakah dibagi menjadi dua, yaitu *syirkah-amwal*, dan *syirkah- adban*. Berikut adalah penjelasannya<sup>33</sup>

- a. *Syirkah-amwal*, yaitu dua syarik atau lebih yang memiliki harta bersama melalui usaha tertentu maupun tanpa melalui usaha tertentu. Oleh sebab itu, *syirkah-amwal* mencakup *syirkah-amlak* baik yang *ikhtiari* (*syirkah amlak ikhtiari*) yaitu, penyediaan dana oleh dua syarik atau lebih untuk dijadikan modal usaha maupun *ijbari* (*syirkah amlak ijbari*) yaitu, kepemilikan bersama ahli waris atas harta warisan yang dikarenakan orang tua mereka meninggal dunia.
- b. *Syirkah-abdan* adalah kerja sama di antara dua syarik atau lebih guna melakukan usaha tertentu dengan “modal” yang dilakukan berupa ketrampilan sesama syarik.

---

<sup>33</sup> Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, cetakan pertama, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2012, hlm. 21

Para ulama hanafiah *syirkah 'uqud* menjadi enam dengan perincian dua tahapan. Pada tahap satu, *syirkah uqud* di bagi menjadi tiga yaitu *syirkah amwal* (kongsi harta), *syirkah abdan* (kongsi kerja/ prestasi), *syirkah wujuh* (kongsi kredibilitas), kemudian pada tahap kedua masing-masing terdiri dari, *syirkah mufawadhah* dan *syirkah 'inan*.

Maka pembagian *syirkah* menurut ulama hanafiah, yaitu:<sup>34</sup>

- a. *Syirkah amwal mufawadhah* adalah penyertaan modal usaha masing-masing syarik memberikan jumlah modal yang sama;
- b. *Syirkah amwal 'inan* adalah penyertaan modal usaha dari masing-masing syarik dengan jumlah modal yang berbeda;
- c. *Syirkah 'abdan mufawadhah* adalah penyertaan keterampilan dari masing-masing syarik sebagai bentuk modal usaha dengan kualitas ketrampilan yang sama;
- d. *Syirkah 'abdan 'inan* adalah penyertaan keterampilan dari para syarik sebagai bentuk modal usaha dengan kualitas ketrampilan yang berbeda;
- e. *syirkah wujuh mufawadhah* adalah penyertaan kredibilitas usaha atau nama baik/reputasi dari masing para syarik sebagai modal usaha.
- f. *Syirkah wujuh 'inan* adalah penyertaan modal dalam bentuk kredibilitas usaha dari masing para syarik dengan kualitas kredibilas yang berbeda.

---

<sup>34</sup> *Ibid.* hlm. 22

Ulama fikih membagi syirkah menjadi dua bentuk, yaitu<sup>35</sup>:

a. *Syirkah al-amlak* (perserikatan dalam kepemilikan)

Yang dimaksud dengan *syirkah al-amlak* adalah adanya kepemilikan satu barang oleh lebih dari seorang. Kemudian dalam definisi lain adalah dua orang atau lebih memiliki suatu benda kepada yang lain tanpa adanya akad syirkah. Syirkah al-amlak dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) *syirkah ikhtiyar* (perserikatan dilandasi pilihan dari orang yang berserikat), yaitu perserikatan yang muncul akibat tindakan hukum orang yang melakukan perserikatan, seperti misalnya kesepakatan dari dua orang yang hendak membeli suatu barang, atau mereka yang menerima harta hibah, wasiat, atau wakaf dari orang lain, kemudian harta hibah, wasiat, atau wakaf itu menjadi milik mereka secara berserikat.
- 2) *Syirkah jabar* (perserikatan yang muncul secara paksa, bukan atas keinginan yang berserikat), yaitu suatu perserikatan yang telah ditetapkan menjadi milik dua orang atau lebih, tanpa dari kehendak mereka, seperti misalnya harta warisan yang mereka terima dari orang yang wafat.

b. *Syirkah al-'uqud* (perserikatan berdasarkan suatu akad)

---

<sup>35</sup> Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, cetakan pertama, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2015, hlm. 231

Syirkah al-uqud adalah perkongsian/ persekutuan yang terbentuk karena adanya ikatan perjanjian dari para pihak yang masing-masing pihaknya bersepakat untuk memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya serta sepakat pula berbagi keuntungan dan kerugian. Syirkah al-uqud dibagi lagi menjadi tiga bagian yaitu:

- 1) *Syirkah al-mal*, yaitu kumpulan dua orang atau lebih dalam kepemilikan barang dengan waris, pembelian, pemberian atau yang lainnya.
- 2) *Syirkah al-abdan (syirkah al-'amal)*, yaitu perserikatan oleh dua orang atau lebih untuk mengerjakan sesuatu dengan fisik mereka. Misalnya, seandainya syirkah mereka bergerak dibidang aktivitas produksi, maka seluruh anggotanya bersama-sama melakukan aktivitas produksi.
- 3) *Syirkah al-wujuh* (nama baik), yaitu dua orang atau lebih melakukan perserikatan untuk membeli suatu barang tanpa modal, tetapi dengan jaminan nama baik dan kepercayaan para pedagang, kemudian barang tersebut dijual kembali yang bila mendapat keuntungan akan dibagi menjadi dua.

Menurut Sayid Sabiq, syirkah dibedakan menjadi dua jenis, yaitu Syirkah Amlak dan Syirkah Uqud, penjelasan dari kedua syirkah adalah sebagai berikut:<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi k. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 79

- a. Syirkah Amlak, yaitu beberapa orang yang memiliki barang secara bersama-sama, kepemilikan barang secara bersama bukan disebabkan adanya perjanjian diantara para pihak. Tidak ada perjanjian atau akad terlebih dahulu, misalnya kepemilikan harta secara bersama dikarenakan pewarisan.
- b. Syirkah Uqud, yaitu perserikatan yang terbentuk dari adanya kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian untuk bekerja sama dalam suatu kepentingan harta (berbentuk penyertaan modal) dan didirikan serikat tersebut untuk memperoleh keuntungan dalam bentuk harta benda.

Pada praktik perbankan syariah, akad musyarakah terdiri atas beberapa bentuk yang diantaranya, yaitu:

- a. Musyarakah permanen (*continous musyarakah*), yang mana pihak bank merupakan partner usaha tetap dalam suatu usaha ataupun proyek. Akad musyarakah ini para pihak dituntut untuk terlibat langsung selama dikendaki oleh masing-masing pihak. Akad tersebut jarang sekali digunakan dalam prakteknya, namun investasi modal permanen ini sangat menarik, terutama pada jenis investasi surat berharga, misalnya saham. Akan tetapi permasalahan yang muncul dalam akad musyarakah ini adalah bank menjadi kehilangan konsentrasi terhadap bisnis utamanya, terutama jenis usaha musyarakah permanen secara *core business* berbeda. Kurang lebih

atas pertimbangan tersebut bank syariah menjadi lebih hati-hati dalam melakukan kerja sama berdasarkan akad musyarakah permanen ini.

- b. Musyarakah pembiayaan modal kerja (*working capital*). Pada akad musyarakah ini bank menjadi partner pada tahap awal dari sebuah usaha. Menurut skemanya, pihak bank dan nasabah akan menyediakan dana untuk membeli *asset* atau alat produksi. Kemudian ketika usaha berjalan dan dapat menghasilkan keuntungan, porsi kepemilikan bank atas alat produksi akan berkurang dikarenakan aset dibeli oleh partner lainnya, hingga kepemilikan pihak bank menjadi nol. Modal musyarakah ini lebih dikenal dengan istilah *deminishing musyarakah*.
- c. Akad musyarakah untuk pembiayaan jangka pendek, pembiayaan ini digunakan untuk perdagangan, ekspor, impor, dan penyediaan barang mentah lainnya. Pada intinya antara bank dan nasabah mengadakan akad pembiayaan musyarakah untuk penggunaan hal-hal yang rentang waktunya tidak terlalu lama<sup>37</sup>.

##### 5. Implementasi Akad Musyarakah dalam Perbankan Syariah

Penjelasan mengenai *al-musyarakah* sebelumnya adalah implementasi pada zaman Rasulullah, yang mana penerapan perjanjian yang dilakukan masihlah sederhana. Pengertian *musyarakah* adalah akad yang terjadi diantara dua orang atau lebih yang melakukan perserikatan

---

<sup>37</sup> Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek perikatan, Prosedur pembebanan dan eksekusi)*, cetakan Pertama, Kencana, Depok, 2017, hlm. 59



dalam bentuk penyaluran modal dan keuntungan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan juga menerapkan adanya akad pembiayaan musyarakah sebagai produk penyaluran dana kepada masyarakat, dengan menyesuaikan pengertian *syirkah*, bahwa bank dan pemilik usaha saling berkontribusi/berserikat menyalurkan dana dalam bentuk modal usaha untuk mendapatkan suatu keuntungan.

Kegiatan yang dilakukan ini harus sesuai dengan kesepakatan oleh para pihak yang melakukan perserikatan, dari suatu kesepakatan itu nantinya akan dibuat akad yang dibuat secara tertulis. Pembiayaan musyarakah dalam perbankan dapat dikategorikan sebagai produk penyaluran dana yang tujuannya digunakan untuk mendapatkan keuntungan. Perbankan syariah melandaskan kegiatan usahanya berdasarkan pada hukum Islam, kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank syariah adalah pendanaan dan pembiayaan yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil. Prinsip bagi hasil ini dilaksanakan pada produk pendanaan dan pembiayaan *mudharabah, musyarakah, muzaraah/ muharah, murabahah, dan ijarah*.

Mekanisme pembiayaan ini adalah solusi yang dikembangkan oleh perbankan syariah untuk memfasilitasi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan dengan prinsip syariah. mekanisme bagi dalam perhitungan

bagi hasil yang diterapkan perbankan syariah terdiri dari dua sistem yaitu, *revenue sharing* dan *profit sharing*.<sup>38</sup>

- a. *Revenue sharing*, yaitu sistem bagi hasil yang dihitung dari total pendapatan pengelolaan dana sebelum dikurangi dengan biaya pengelolaan dana. Lebih jelasnya bahwa perhitungan pendapatan total secara keseluruhan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya yang digunakan untuk memperoleh pendapatan tersebut. Sistem pendapatan ini dihitung berdasarkan pada pendapatan kotor (*gross sales*).
- b. *Profit sharing*, yaitu perhitungan bagi hasil berdasarkan pada hasil bersih dari total pendapatan setelah dikurangi dengan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut. Perbankan syariah mengenal sistem pembagian pendapatan ini dengan *profit and loss sharing*, sehingga dapat diartikan sebagai pembagian antara untung dan rugi dari pendapatan yang diterima atas hasil usaha yang telah dilakukan.

## 6. Manfaat, Keunggulan, dan risiko Musyarakah

Manfaat dari adanya akad musyarakah adalah sebagai berikut<sup>39</sup>:

- a. Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan dari nasabah meningkat;

---

<sup>38</sup>Suherman, "Penerapan Prinsip Bagi Hasil pada Perbankan Syariah Sebuah Pendekatan al-Maqasidu al-Syariah", terdapat dalam <http://jurnal.staialhidayahbogor.ac.id/index.php/am/article/download/126/124> pdf diakses pada tanggal 7 Desember 2018, pukul 10.30

<sup>39</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik ...*, Op.Cit, hlm. 94

- b. Bank tidak memiliki kewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan / hasil usaha bank, sehingga bank tidak mengalami *negative spread*;
- c. Pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow*/ arus kas usaha nasabah, sehingga tidak memberatkan nasabah;
- d. Bank akan lebih selektif dan hati-hati (*prudent*) untuk mencari usaha yang benar-benar halal, aman dan menguntungkan. Hal ini disebabkan keuntungan yang riil dan benar yang akan dibagikan; dan
- e. Prinsip bagi hasil dalam musyarakah berbeda dengan prinsip bunga tetap yang bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapa pun jumlah keuntungan yang dihasilkan nasabah, bahkan sekalipun bila merugi dan terjadi krisis ekonomi.

Selain memiliki manfaat di dalamnya, akad pembiayaan musyarakah juga memiliki risiko seperti halnya dengan produk perbankan lainnya. Beberapa risiko akad pembiayaan musyarakah, yaitu<sup>40</sup>:

- a. *Side streaming*, nasabah menggunakan dana bukan seperti yang disebutkan dalam kontrak;
- b. Kelalaian dan kesalahan yang disengaja; dan
- c. Penyembunyian keuntungan yang dilakukan oleh pihak nasabah.

## 7. Berakhirnya Musyarakah

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 94

Bentuk akad pembiayaan musyarakah sama halnya dengan perjanjian pada umumnya.<sup>41</sup>

- a. Pembatalan oleh salah satu pihak (transaktor);
- b. Kematian salah satu pihak yang bekerja sama;
- c. Karena gila;
- d. Karena sudah tercekak akibat bangkrut terlilit utang; dan
- e. Karena idiot dan sejenisnya.

Pengakhiran akad pembiayaan musyarakah dapat juga terjadi dikarenakan oleh telah berakhirnya jangka waktu akad, peristiwa cidera janji, dan nasabah mengajukan pengakhiran akad musyarakah. Beberapa hal itu juga dapat menjadi acuan berakhirnya suatu akad pembiayaan musyarakah.<sup>42</sup>

Di samping itu, ada sebab-sebab berakhirnya perseroan modern sebagaimana berikut, yaitu:<sup>43</sup>

- a. Berakhirnya masa yang ditetapkan dalam perseroan;
- b. Pekerjaan perseroan telah selesai atau perseroan sudah tidak mungkin menjalankannya;
- c. Rusaknya harta perseroan;
- d. Kesepakatan mengakhiri perseroan sebelum habis masa yang telah ditetapkan;

---

<sup>41</sup> Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia ...Op.Cit*, hlm. 234

<sup>42</sup> *Buku Standar Produk Musyarakah Dan Musyarakah Mutanaqisah*, OJK, Jakarta, 2016, hlm.70

<sup>43</sup> Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia.., Op.Cit*, hlm. 235

- e. Merger perseroan ke perseroan yang lainnya; dan
- f. *Go public*.

## **B. Ketaatan Syariah**

Perbankan Syariah melakukan kegiatan usahanya berlandaskan pada Prinsip Syariah. Prinsip syariah menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengartikan sebagai prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah.<sup>44</sup> Lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah adalah Majelis Ulama Indonesia, dalam hal ini adalah Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI).

Kewenangan mengenai kepatuhan syariah (*shariah compliance*), kewenangannya berada di Majelis Ulama Indonesia (MUI), kemudian dipresentasikan melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang harus dibentuk oleh masing-masing Bank Syariah dan LKS. Tugas dari DPS memberi nasihat dan saran kepada direksi agar kegiatan tetap berada di koridor syariah.<sup>45</sup>

Pada Pasal 21 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menjelaskan kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang sesuai dengan prinsip syariah, meliputi:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:

---

<sup>44</sup> Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>45</sup> Arief Budiono, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal Law and Justice, edisi No. 1 Vol. 2, Universitas Muhammadiyah Ponorogo, 2017, hlm. 59

- a. Simpanan berupa Tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *Wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
  - b. Investasi berupa Deposito atau Tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
2. Menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk
- a. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah* atau *musyarakah*;
  - b. Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, *salam*, atau *istishna'*;
  - c. Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh*;
  - d. Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; dan
  - e. Pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah*.
3. Menempatkan dana pada Bank Syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan Akad *wadi'ah* atau investasi berdasarkan Akad *mudharabah* dan/atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
4. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional, dan UUS; dan

5. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya sesuai dengan Prinsip Syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.

Perbankan syariah sebagai salah satu sektor lembaga nasional memerlukan adanya sarana pendukung agar dapat memberikan kontribusi yang maksimal bagi perkembangan perekonomian nasional. Salah satu yang menjadi sarana pendukung adalah adanya aturan yang memadai dan sesuai dengan karakteristiknya. Perkembangan perbankan syariah yang begitu pesat menjadikan tuntutan bagi bank syariah untuk segera mengimplementasikan praktik *Good Corporate Governance* dalam pengelolaan perbankan, agar nantinya dapat memberikan perlindungan maksimum kepada semua pihak yang berkepentingan dalam *stakeholder*, terutama nasabah atau deposan. Selain itu penerapan dari GCG dapat membantu bank syariah meminimalisir kualitas pembiayaan yang tidak baik, meningkatkan akurasi penilaian bank, infrastruktur, kualitas pengambilan keputusan bisnis, dan mempunyai sistem deteksi dini terhadap *high risk business area, product, dan services*.<sup>46</sup>

Menurut PBI No. 11/33/PBI/2009 dan SEBI No. 12/13/DPbS tanggal 30 April 2010 diketahui bahwa yang menjadi tujuan penerapan GCG bagi Bank Umum Syariah dan UUS, yaitu:

---

<sup>46</sup> Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 247

1. Mewujudkan tata kelola industri perbankan syariah yang berlandaskan pada transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesionalisme, dan kewajaran;
2. Membangun industri perbankan yang sehat dan tangguh;
3. Memenuhi prinsip syariah sehingga reputasi industri perbankan syariah tetap terjaga;
4. Meningkatkan perlindungan seluruh pihak yang memiliki kepentingan secara langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha dan kelangsungan usaha perbankan syariah (*stakeholder*);
5. Meningkatkan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku serta nilai-nilai etika yang berlaku secara umum pada industri perbankan syariah;
6. Dalam rangka melakukan *check and balances* diantara kelembagaan perbankan syariah; dan
7. Dalam rangka perbaikan dan peningkatan kualitas pelaksanaan GCG melalui *self assessment* serta komprehensif terhadap kecukupan pelaksanaan GCG sehingga dapat dilakukan langkah perbaikan yang diperlukan.

Penerapan prinsip GCG menjadi sangat penting untuk diterapkan karena dalam operasional bank, pihak bankir dituntut untuk selalu melaksanakan prinsip kehati-hatian tersebut, terlebih dalam memberikan jasa keuangan kepada masyarakat. Berikut adalah lima prinsip dasar pengelolaan perbankan, yaitu transparansi (*transparency*), akuntabilitas (*accountability*),



pertanggungjawaban (*responsibility*), independensi (*independency*), dan kewajaran (*fairness*).<sup>47</sup>

Selain adanya prinsip GCG sebagai manajerial untuk memperkuat kondisi internal dari perbankan itu sendiri, karena hal ini sangat mempengaruhi perkembangan sektor perbankan di Indonesia. Selain memperkuat dari internal, bank juga diwajibkan untuk menerapkan adanya prinsip kehati-hatian terhadap kelayakan suatu produk perbankan terutama di produk pembiayaan. Prinsip kehati-hatian dalam perbankan disebut juga sebagai *the 5'C principles*, yaitu; *character, capacity, capital, condition of economy, dan collateral*.<sup>48</sup>

Penganalisisan yang menjadi acuan kelayakan dalam memberikan pembiayaan antara lain menggunakan *The 5'C principles*. Berikut adalah penjelasannya:<sup>49</sup>

1. *Character* atau watak calon nasabah

Karakter dari calon nasabah dapat dilihat dari kejujurannya melalui investigasi yang dilakukan oleh *maker* (analisis kredit), keadaan lingkungan (calon) nasabah, dan riwayat peminjaman yang sebelumnya (apabila sebelumnya pernah mengajukan pembiayaan/ kredit pada bank lain). Hal lain yang perlu diperhatikan adalah unsur kemauan dari (calon) nasabah untuk melaksanakan pelunasan pembiayaan yang akan diberikan oleh lembaga keuangan syariah yang bersangkutan.

---

<sup>47</sup> Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 244

<sup>48</sup> Imron Rosyadi, *Jminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, *Op.Cit*, hlm. 42

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 42

2. *Capital* atau modal (calon) nasabah

Ketika memberikan pembiayaan kepada nasabah hal yang perlu dilihat adalah jumlah dana yang dimiliki oleh nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan atau menjalankan kegiatan usahanya. Sehingga dalam mengajukan permohonan pembiayaan setidaknya harus uang muka untuk membuka rekening yang akan digunakan untuk pelunasan pembiayaan nantinya.

3. *Capacity* atau kemampuan (calon) nasabah

Kemampuan dari calon nasabah dalam melaksanakan pelunasan pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak bank syariah, dilihat dari usaha yang dijalani oleh calon nasabah yang nantinya akan menjadi sumber pelunasan pembiayaan yang dimaksud.

4. *Condition of economy* atau kondisi ekonomi (calon) nasabah

Jika dilihat dari faktor luar (ekonomi makro) yang mungkin terjadi dan dapat mempengaruhi kegiatan calon nasabah yang menjadi sumber pelunasan dari pembiayaan Bank/LKS yang diberikan kepadanya.

5. *Collateral* atau agunan (calon) nasabah

Perbankan syariah juga mengenal adanya agunan sama seperti halnya dengan perbankan konvensional. Penerapan adanya agunan dalam pemberian pembiayaan oleh bank syariah semata-mata digunakan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian saja.

Bagi bank itu sendiri, penerapan adanya prinsip syariah dalam perbankan syariah guna mewujudkan konsep *rating* perbankan yang terintegrasi diantara

sisi syariah dengan keuangan maka Bank Indonesia menindaklanjuti prinsip kesatuan antara prinsip syariah dan keuangan tersebut. Upaya ini sebagai langkah Bank Indonesia untuk mendorong diterapkannya konsep pengaturan yang terintegrasi antara aspek keuangan dan kesyariahan.<sup>50</sup>

### C. Tinjauan Umum Kedudukan Jaminan

#### 1. Jaminan dalam Hukum Positif

Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang artinya tanggungan, sehingga yang dimaksud jaminan adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang.<sup>51</sup> Pengertian jaminan juga terdapat dalam KUHPerdara, pada Pasal 1131 menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan dikemudian hari, menjadi segala tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.<sup>52</sup>

Penjelasan dari Pasal 1131 KUHPerdara memberikan kewajiban bagi debitor untuk menyerahkan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya jaminan yang ditentukan secara khusus maka secara otomatis harta kekayaan dari debitor akan menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang, meskipun hal itu tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjiannya.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Garfika, 2010, hlm. 138-139

<sup>51</sup> Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, *Hukum Jaminan dalam Praktek Perbankan Syariah*, LabHukum Fakultas Hukum UMY, Yogyakarta, 2009, hlm. 6

<sup>52</sup> R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pratama, Jakarta, 2008, hlm.291

<sup>53</sup> Riki Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm.41

Para Sarjana memberikan pengertian tentang hukum jaminan sebagai berikut.<sup>54</sup>

- a. Salim HS menjelaskan hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>55</sup>
- b. Marian Darul Badruzaman mengartikan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjам kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>56</sup>
- c. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan memberikan pendapatnya mengenai hukum jaminan, yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>57</sup>
- d. J. Satrio menjelaskan bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur mengenai jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap kreditur.<sup>58</sup>

---

<sup>54</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 5

<sup>55</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012 hlm. 5 dikutip dalam buku Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional*

<sup>56</sup> Mariam Darul Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni, Bandung, 2005, hlm. 12

<sup>57</sup> Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 9

<sup>58</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996, hlm.

Beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian jaminan adalah bentuk suatu penanggungan antara seorang penanggung (perorangan) menanggung untuk memenuhi utang dari debitur sebesar sesuai dengan yang sudah tercantum dalam perutusan pokok. Oleh karena itu, perlu dikemukakan bahwa beberapa pengertian diatas mengandung unsur sebagai berikut:<sup>59</sup>

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan terdiri dari kaidah hukum secara tertulis, dan kaidah hukum secara tidak tertulis. Kaidah hukum tertulis diantaranya adalah kaidah yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum tidak tertulis adalah kaidah hukum yang tumbuh, hidup dan berkembang di dalam masyarakat.

b. Adanya pihak penerima dan pemberi jaminan

Pemberi jaminan adalah pihak baik itu badan hukum maupun perorangan yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, dalam hal ini pihak pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang memerlukan fasilitas kredit yang kemudian disebut sebagai debitur. Penerima jaminan adalah pihak baik itu badan hukum maupun perorangan yang menerima jaminan, pihak yang memberikan

---

<sup>59</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah... Op.Cit*, hlm. 6

jaminan adalah badan hukum atau perorangan yang memberikan fasilitas kredit.

c. Adanya jaminan

Jaminan sebagai objek yang akan diserahkan pada kreditur dapat berupa jaminan materil maupun jaminan immateril, jaminan materil biasanya berupa hak-hak kebendaan, sedangkan jaminan immateril biasanya adalah jaminan non-kebendaan.

d. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan memiliki tujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit dapat dikatakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan. Kepercayaan pihak pemberi jaminan bahwa debitur sanggup untuk dapat mengembalikan pokok peminjaman dan bunganya, begitu juga oleh pihak debitur yang mempercayakan bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai yang dapat diuangkan dan diikat dengan janji sebagai jaminan untuk melaksanakan pembayaran utang debitur berdasarkan perjanjian yang telah dibuat.<sup>60</sup> Pemberian kredit selalu menggunakan jaminan dengan tujuan menghindarkan risiko debitur tidak mampu melunasi utangnya,

---

<sup>60</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 142, dikutip dalam buku Riki Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 49

sehingga dapat disimpulkan bahwa fungsi jaminan kredit digunakan untuk.<sup>61</sup>

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang yang menjadi jaminan, apa bila debitor wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan;
- b. Menjamin agar nasabah atau debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya;
- c. Memberi kewajiban bagi debitor untuk memenuhi perjanjian kredit (utang).

Berdasarkan pada Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa semua debitor bertanggungjawab atas perikatan-perikatan/hutangnya dengan seluruh harta benda miliknya. Bahwa kesepakatan antara kedua belah pihak menimbulkan hak dan kewajiban yang termasuk diantaranya perjanjian yang mengikat para pihak yang bersepakat.

Perjanjian dalam konteksnya dibedakan menjadi perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accesssoire*), perjanjian pokok adalah perjanjian yang dapat berdiri sendiri, perjanjian ini juga dikenal sebagai perjanjian yang independen dikarenakan tidak bergantung pada perjanjian yang lainnya. Sedangkan perjanjian tambahan adalah perjanjian yang tidak dapat berdiri sendiri, sehingga mengikuti pada perjanjian pokoknya,

---

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 49

berakhir atau hapusnya perikatan tambahan tergantung pada perikatan pokoknya.<sup>62</sup>

Perjanjian pokok dan perjanjian tambahan ini terdapat dalam perjanjian jaminan. Dalam hal ini yang menjadi perjanjian pokoknya adalah fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan. Karena sifatnya sebagai perjanjian tambahan, maka perjanjian jaminan akan senantiasa mengikuti perjanjian pokoknya.<sup>63</sup>

Jaminan kebendaan dibedakan menjadi dua bagian. *Pertama*, jaminan benda tidak bergerak, seperti misalnya tanah dengan atau tanpa adanya bangunan di atasnya, mesin dan peralatan yang melekat pada tanah dan bangunan, itu merupakan satu kesatuan dari tanah tersebut. *Kedua*, jaminan bergerak. Pada jaminan bergerak dibagi lagi menjadi dua kelompok yaitu jaminan benda bergerak yang berwujud, misalnya kendaraan bermotor, kapal terbang, kapal laut dan jaminan benda tidak berwujud, misalnya wessel, sertifikat deposito, obligasi, saham, dalam lain sebagainya.<sup>64</sup>

Pengaturan tentang pengikatan Jaminan mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret

---

<sup>62</sup> Riki Rustam, *Hukum Jaminan.. Op.Cit*, hlm 66

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm. 66

<sup>64</sup> Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah..., Op.Cit*, hlm. 39



1972 yang menyebutkan bahwa pengikatan benda tidak bergerak menggunakan lembaga jaminan hipotik, Hak Tanggungan dan fiducia.

a. Hipotik

Pasal 1162 KUHPerdota menyebutkan bahwa hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya pelunasan suatu perikatan.

Hipotik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>65</sup>

- 1) Hipotik merupakan hak suatu kebendaan dari benda-benda yang tidak bergerak/benda tetap, jadi benda jaminan yang dapat dibebani dengan hipotik hanya benda tidak bergerak saja, selain itu benda tidak dapat dibebani dengan hipotik. (Pasal 1162, 1164 dan, 1167 KUHPerdota);
- 2) Hipotik selaku lembaga hak jaminan yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu sebelumnya telah diperjanjikan dalam suatu akta. Karenanya pemegang hipotik tidak diperkenankan menguasai dan memiliki kebendaan jaminan itu, benda tidak bergerak itu hanya sebagai jaminan bagi pelunasan hutang saja. (Pasal 1162 KUHPerdota);
- 3) Walaupun pemegang hipotek tidak diperkenankan untuk menguasai dan memiliki kebendaan yang jaminan yang dihipotekkan, namun pemegang hipotek diperkenankan untuk

---

<sup>65</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 248

menjual atas kekuasaan pemegang yang berdasarkan pada parate eksekusi kebendaan jaminan bila debitur melakukan wanprestasi. (Passal 1178 KUHPerdato);

- 4) Kedudukan pemegang hipotek lebih diutamakan (Pasal 1133, 1134 ayat (2), dan 1198) apabila terjadi cedera janji, kreditor selaku pemegang hipotek berhak menjual kebendaan jaminan, dengan hak didahulukan dari kreditor-kreditor yang lainnya; dan
- 5) Ketika melaksanakan eksekusi lebih mudah. (Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdato.

b. Hak tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari penjelasan diatas ditarik beberapa unsur terkait pengertian hak tanggungan, yaitu yang *pertama*, hak jaminan yang dibebankan pada objek benda berupa tanah. *Kedua*, benda selain tanah yang diantaranya merupakan kesatuan dari tanah tersebut, menjadi hal yang tidak dapat dipisahkan sebagai objek jaminan. *Ketiga*, objek jaminan dimaksudkan digunakan sebagai pelunasan utang. *Keempat*, memberi

hak kepada kreditur untuk didahulukan dari pelunasan utang dari hasil penjualan benda jaminan, daripada kreditur yang lainnya.<sup>66</sup>

Lahirnya hak tanggungan akan mengikat para pihak ketika dilakukan pendaftaran dan hak tanggungan dimasukkan dalam buku-tanah hak tanggungan. Oleh sebab itu, tanggal lahirnya hak tanggungan adalah tanggal tercatatkannya hak tanggungan dalam buku tanah hak tanggungan.

c. Fiducia

Fiducia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia, jaminan fiducia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fiducia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fiducia terhadap kreditor lainnya.

Pasal 4 UUJF menentukan bahwa, jaminan fiducia merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yang mneimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melakukan prestasi.

---

<sup>66</sup> Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*... *Op.cit*, hlm. 91

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka dapat dipastikan keberadaann jaminan fiducia tergantung pada perjanjian pokoknya.

## 2. Tinjauan Jaminan dalam Hukum Islam

Menurut syariat Islam, jaminan dikenal dalam dua istilah, yaitu yang pertama jaminan yang disebut dengan istilah *damman* atau *kafalah*, dan yang kedua disebut dengan istilah *rahn*.

### a. *Damman* atau *Kafalah*

Menurut etimologi kafalah berarti *al-dammah*, *hamalah*, dan *za'amah*. Ketiga istilah tersebut memiliki makna yang sama yaitu menjamin atau menanggung. Sedangkan menurut terminologi, kafalah diartikan sebagai jaminan yang diberikan oleh pihak *kafil* (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajibannya yang harus ditunaikan oleh pihak kedua (tertanggung).

Dasar hukum kafalah terdapat dalam Al-Qur'an da As-Sunnah. Dasar hukum untuk memberikan kepercayaan ini terdapat dalam QS Yusuf ayat 72:

*“...dan penyeru-penyeru itu berkata: kami kelihangan piala raja dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta dan aku menjamin terhadapnya.”*

Sedangkan menurut As-Sunnah meriwayatkan pada hadist Bukhari dalam kitab Al-Hawalah Rasulullah bersabda :

“...telah dihadapkan kepada Rasulullah SAW mayat seorang laki-laki untuk disholatkan. Rasulullah SAW bertanya “apakah dia mempunyai warisan?” para sahabat menjawab “tidak”, Rasulullah kemudian bertanya lagi “apakah dia mempunyai hutang?”, sahabat menjawab “ya, sejumlah tiga dinar”. Rasulullah pun menyuruh para sahabat untuk menshalatkannya tetapi Rasulullah sendiri tidak menshalatkan. Lalu Abu Qatadah berkata bahwa, saya yang amejamin hutangnya ya Rasulullah, maka Rasulullah pun menshalatkan mayat tersebut.”

Selain merujuk pada Al-Qur’an dan As-Sunnah, dasar hukum kafalah yang lain berupa ijma ulama. Para ulama madzhab membolehkan akad kafalah. Orang-orang Islam pada masa *nubuawah* mempraktikkan hal ini bahkan sampai sekarang, tanpa adanya sanggahan dari seorang ulama pun.<sup>67</sup>

Menurut jenisnya, kafalah dibagi menjadi beberapa bagian diantaranya, yaitu:<sup>68</sup>

#### 1) *Kafalah bin-Nafs*

Menurut pengertiannya, kafalah ini merupakan akad memberikan jaminan atas diri (*personal guarantee*). Misalnya, dalam praktik perbankan untuk produk kafalah bin-Nafs adalah seorang nasabah yang mendapatkan pembiayaan dengan jaminan yang diberikan berupa nama baik dan ketokohan seseorang atau pemuka masyarakat. Sehingga meskipun pihak

---

<sup>67</sup>Sayyid Sabiq, *fikih al-Sunnah*, Vol 3, Dar al-Fikr, Beirut Libanon, hlm. 283 dikutip dari buku Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah Dan Implementasinya Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia*, cetakan pertama, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, hlm. 118

<sup>68</sup> M. Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 124

bank tidak memegang barang sebagai jaminan, tetapi bank berharap tokoh tersebut dapat mengusahakan pembayaran ketika nasabah yang dibiayai mengalami kesulitan.

2) *Kafalah bil-Maal*

Pengertian dari kafalah bil-Maal adalah jaminan pembayaran barang atau pelunasan utang.

3) *Kafalah bit-Taslim*

Pada kafalah ini menjelaskan terkait jaminan pengembalian atas barang yang disewakan, pada masa sewa telah berakhir. Pemberian jaminan dilaksanakan oleh bank untuk kepentingan nasabahnya dalam bentuk kerja sama dengan perusahaan penyewaan (*leasing company*). Penjaminan pembayaran bagi bank berupa deposito/tabungan dan bank diperbolehkan membebankan uang jasa (*fee*) kepada nasabah.

4) *Kafalah al-Munjazah*

Penjaminan barang secara mutlak yang tidak adanya batasan jangka waktu dan untuk kepentingan/tujuan tertentu. Bentuk dari kafalah al-munjazah adalah pemberian jaminan dalam bentuk jaminan prestasi (*performance bond*), sesuatu hal yang lazim digunakan perbankan dan hal ini sesuai dengan bentuk akad ini.

5) *Kafalah al-Muallaqah*

Kafalah ini adalah bentuk penyederhanaan dari kafalah al-munjazah, baik disektor perbankan maupun asuransi.

b. *Rahn*

Menurut bahasa diartikan sebagai tetap, kekal dan berkesinambungan. Rahn juga memiliki makna *al-habsu* yang berarti menahan atau jaminan. Definisi rahn dari segi terminologi ada beberapa yang dikemukakan oleh para ulama fikih. *Pertama* menurut ulama malikiyah mendefinisikan rahn sebagai harta yang dijadikan pemilikinya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Menurut mereka, barang yang dijadikan jaminan bukan hanya harta yang bersifat materi, tetapi juga yang bermanfaat tertentu. *Kedua* menurut ulama hanafiyah mengartikannya dengan menjadikan suatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagian dari barang tersebut.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah istilah yang digunakan untuk memaknai suatu jaminan adalah agunan. Pada Pasal 1 angka 26 menjelaskan “agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.”

Dasar landasan diperbolehkannya jaminan dalam Al-Quran diatur dalam

## 1) QS Al-Baqarah (2): 283

*“jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamallah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan,”*

Pada ayat tersebut menjelaskan bahwa diperbolehkan adanya jaminan. Diperbolehkan adanya jaminan apabila tidak ada juru tulis, maupun ketika sedang dalam perjalanan. Namun jaminan dapat ditiadakan seandainya pihak yang meminjamkan mempercayai seseorang yang dia pinjamkan

## 2) Hadit

*“dari Aisyah r.a menjelaskan bahwa Rasulullah SAW pernah membeli makanan dari orang Yahudi dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi beliau.”* (HR. Bukhari no. 1926 kitab al-Buyu, dan Muslim)

Hadits lain menerangkan bahwa :

*“anas r.a berkata, ‘Rasulullah menggadaikan baju besinya kepada seorang Yahudi di Madinah dan akan mengambil darinya gandum untuk keluarga beliau’.”* (HR Bukhari no. 1927, kitab al-Buyu, Ahmad, Nasa’i, dan Ibnu Majah)

Bahwa dari penjelasan hadits tersebut, Rasulullah telah dikenal adanya jaminan yaitu pada saat bermuamallah, beliau



menjaminkan baju besinya kepada seorang Yahudi untuk mendapatkan barang yang tengah diperlukannya.

### 3) Ijtihad

Kalangan ulama bersepakat bahwa, *rahn* boleh dilakukan dalam perjalanan ataupun tidak, asalkan barang jaminan itu dapat langsung dikuasai (*Al-Qabdh*) secara hukum oleh pemberi piutang.<sup>69</sup>

Pada praktiknya *rahn* dapat menjadi produk pelengkap atau produk tersendiri. Misalnya pada produk pelengkap, yang dimaksud pelengkap adalah sebagai akad tambahan (jaminan/*collateral*) terhadap produk pembiayaan lain.<sup>70</sup> Kemudian ketika menjadi produk tersendiri, akad *rahn* digunakan sebagai pengganti penggadaian konvensional. Perbedaan signifikan antara penggadaian biasa dengan akad *rahn* adalah nasabah tidak dikenakan bunga, sehingga bank/lembaga lainnya hanya membebankan nasabah berupa biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan, dan penaksiran.<sup>71</sup>

Manfaat dari adanya *rahn* adalah sebagai berikut:<sup>72</sup>

---

<sup>69</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah... Op.Cit*, hlm.7

<sup>70</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik...*, *Op.Cit*, hlm 130

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm. 130

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm. 130

- 1) Menjaga dari kemungkinan nasabah lalai atau bermain-main dengan fasilitas pembiayaan yang telah diberikan bank;
  - 2) Memberikan keamanan bagi nasabah yang menabung dan pemegang deposito bahwa dana yang disimpan tidak akan hilang ketika nasabah peminjam melakukan ingkar janji karena adanya suatu aset atau barang (*marhun*) yang dipegang oleh pihak bank;
  - 3) Apabila rahn diterapkan dalam mekanisme penggadaian, tentu sangat membantu masyarakat yang kesulitan dana.
3. Kedudukan Jaminan dalam Akad Pembiayaan Perbankan Syariah

Sesuai dengan Keputusan Seminar Hukum Jaminan, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada pada tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta, menamakan jaminan adalah “menjamin terpenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum”. Oleh Seminar Hukum Jaminan disimpulkan bahwa pengertian jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yakni berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang maupun perjanjian lain.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.Cit*, hlm. 69

Jaminan dalam suatu perjanjian bersifat *accessoir*, sehingga adanya jaminan mengikuti pada pokok perjanjian yang dibuat, melihat pada akad pembiayaan musyarakah maka yang menjadi perjanjian pokok adalah pembiayaan musyarakah, kemudian bank menerapkan kewajiban adanya jaminan dalam isinya adalah sebagai perikatan yang lahir dari perjanjian pokok tersebut.<sup>74</sup> Jaminan merupakan ukuran kemampuan kekayaan yang dimiliki nasabah pembiayaan yang dapat menjadi bentuk keyakinan bank, dengan adanya jaminan pembiayaan musyarakah bank syariah dapat memperoleh keyakinan terhadap kemampuan finansial. Kemampuan nasabah pembiayaan dilihat dari jaminan yang berbentuk *cash collateral* ataupun agunan yang berbentuk fidusia dan hak tanggungan.

Model pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip kehalalan transaksi keuangan, barang dan jasa. Sehingga bank syariah dalam menawarkan produk penyaluran dana harus terhindar dari unsur *riba*, *gharar*, dan *tadlis* yang jelas keharamannya. Melalui pola transaksi tersebut, bank syariah dituntut untuk handal dalam membuat *role mode* untuk setiap operasional sebagai bentuk implementasi atas akad yang disepakati antara bank dengan debiturnya.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Riki Rustam, *Hukum Jaminan.. Op.Cit*, hlm 66

<sup>75</sup> Muhammad Maulana, "Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)", *Jurnal Ilmiah*, Vol.14 No. 1, Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2014, hlm 84

Pada saat bank memberikan pendanaan, pada hakikatnya adalah menggunakan dana masyarakat yang menyimpan di bank atas dasar kepercayaan.<sup>76</sup> Atas kepercayaan itu bank syariah harus mampu memajemen untuk dapat menilai suatu usaha yang akan dibiayai, bank syariah harus mampu memprediksi kualitas suatu usaha tersebut dapat mendatangkan keuntungan atau tidak bagi bank syariah. Sehingga untuk mengukur kualitas usaha tersebut, bank harus menganalisa usaha tersebut.<sup>77</sup> Manajemen yang digunakan bank untuk menganalisis diterimanya suatu pembiayaan merujuk pada Pasal 34 ayat (1) yang berbunyi “*Bank Syariah dan UUS wajib menerapkan tata kelola yang baik mencakup prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, dan kewajaran dalam menjalankan kegiatannya.*” Penyaluran dana ini perlu dilakukan analisa karena Penggunaan dana yang bersumber dari masyarakat/nasabah penabung sehingga memberikan beban bagi bank untuk selalu berhati-hati dalam menyalurkan dana. Sehingga bank memiliki kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi penyaluran dana. Salah satu implementasi dari prinsip kehati-hatian adalah bank mengharuskan adanya jaminan dalam pemberian kredit atau pembiayaan.

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm. 41

<sup>77</sup> Muhammad Maulana, “Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)”, *Op.Cit*, hlm 85

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi jaminan sebagai; “*jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas*”.<sup>78</sup> pengertian tersebut memiliki substansi yang sama dengan ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kemudian dalam pengertiannya agunan dengan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah atau debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>79</sup>

Pemberian jaminan ini memiliki kesesuaian antara bank konvensional maupun syariah, sehingga meskipun dalam praktiknya sama namun keduanya memiliki landasan pemikiran yang berbeda. Kesamaan tersebut barangkali didasarkan pada prinsip kehati-hatian bank (*prudential principle*).

Penggunaan jaminan diadakan guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak nasabah atas dana yang telah disalurkan oleh pihak bank. Penggunaan jaminan untuk menghindari penyimpangan dikenal sebagai prinsip *mashlahat al-mursalah*, dalam prinsipnya

---

<sup>78</sup> Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>79</sup> Pasal 1 angka 23 UU No 7 Tahun 1992 yang diubah dengan UU No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

kedudukan jaminan hanya sebagai penghati-hati (*ihthyath*) dan hal ini bukan sebagai prinsip yang wajib.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah, Konsep dan Regulasi*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 214

### **BAB III**

#### **KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA BPR SYARIAH BAROKAH DANA SEJAHTERA, BANGUN DRAJAT WARGA, MADINAH MANDIRI SEJAHTERA, MARGIRIZKI BAHAGIA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

##### **A. Penerapan Ketaatan Syariah dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Pada BPR Syariah (Barokah Dana Sejahtera, Bangun Drajat Warga, Madinah Mandiri Sejahtera, dan Margirizki Bahagia)**

Pada saat melakukan pengajuan pembiayaan, secara umum BPR Syariah memiliki aturan yang sama melalui prosedurnya. Nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan dapat langsung mendatangi Bank atau melalui pegawai marketing yang turun langsung ke lapangan. Kemudian nasabah akan dipersilahkan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan.

Menurut hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, BPR Syariah (Barokah Dana Sejahtera, Bangun Drajat Warga, Madinah Mandiri Sejahtera, dan Margirizki Bahagia) memiliki produk perbankan baik seperti menghimpun dana, menyalurkan dana dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dengan mendasarkan pada prinsip syariah. Salah satu produk yang digunakan untuk menyalurkan dana masyarakat adalah pembiayaan dengan menggunakan prinsip bagi hasil berupa pembiayaan Musyarakah.

Selain menerapkan prinsip syariah dalam berbagai produknya, pelaksanaan operasional di BPR Syariah (Barokah Dana Sejahtera, Bangun Drajat Warga, Madinah Mandiri Sejahtera, dan Margirizki Bahagia) selalu mengutamakan pada prinsip kehati-hatian yang sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam perundang-undangan. Pembiayaan Musyarakah adalah salah satu produk penyaluran dana yang ada di BPR Syariah (Barokah Dana Sejahtera, Bangun Drajat Warga, Madinah Mandiri Sejahtera, dan Margirizki Bahagia). Melalui penelitian yang dilakukan, pembiayaan Musyarakah termasuk dalam produk penyaluran dana yang cukup diminati oleh nasabah pembiayaan.

Pembiayaan Musyarakah di Bank BPR Syariah termasuk dalam pembiayaan yang bersifat produktif, kegunaannya diperuntukkan sebagai modal kerja, dengan demikian pembiayaan Musyarakah pada BPR Syariah memiliki ketentuan sebagai berikut:

1. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil;
2. Pembiayaan atas modal yang diberikan bersifat halal dan produktif;
3. Keuntungan yang didapat akan dibagi sesuai dengan kesepakatan; dan
4. BPR Syariah dapat meminta jaminan kepada nasabah pembiayaan.

Pembiayaan Musyarakah pada Bank BPR Syariah dapat diperuntukkan bagi perseorangan (individu) maupun perusahaan atau badan usaha. Manfaat dari adanya pembiayaan Musyarakah adalah:

1. Membiayai sebagian dari kebutuhan modal usaha nasabah pembiayaan;



2. Nisbah bagi hasil akan disesuaikan dengan jumlah modal yang disalurkan oleh pihak Bank dan nasabah; dan
3. Angsuran berubah-ubah akan disesuaikan dengan tingkat revenue/realisasi usaha nasabah pembiayaan. Pengangsuran nantinya akan disesuaikan dengan usaha yang dijalankan. Misalnya bisnis usaha yang tidak selalu menghasilkan keuntungan setiap bulannya, maka pengangsuran akan dilakukan diakhir akad ketika kegiatan usahanya telah membuahkan hasil, contohnya berternak, atau bertani.

Setelah pengisian formulir permohonan pembiayaan beserta persyaratan sudah lengkap kemudian diajukan ke BPR Syariah yang bersangkutan, kemudian Bank akan mempelajari berkas permohonan pembiayaan. Bila hasil permohonan pembiayaan dianggap layak maka akan ditindaklanjuti.

Sesudah bank mempelajari berkas, dan dianggap layak langkah selanjutnya yang dilakukan oleh pihak bank adalah melakukan survey lapangan. Survey lapangan akan dilakukan oleh pegawai bank bagian marketing/*account officer*. Beberapa hal yang perlu diamati ketika melaksanakan survey lapangan, diantaranya adalah mengamati usaha/proyek yang akan dibiayai, melakukan interview dengan kerabat/tetangga nasabah, melihat hasil laporan keuangan hasil usaha. Pengamatan yang dilakukan oleh pihak bank guna memperkirakan pemberian pembiayaan kepada nasabah yang nantinya akan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan nasabah dalam mengembalikan modal yang dibiayakan. Setelah mendapatkan hasil survey, pihak bank akan

melakukan perundingan untuk menentukan pengajuan pembiayaan tersebut layak dan dapat ditindaklanjuti.

Setelah semua prosedur dilakukan kemudian langkah selanjutnya adalah melakukan penganalisaan pembiayaan Musyarakah. Penganalisaan yang dilakukan oleh pihak bank adalah aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek lingkungan, aspek sosial, aspek jaminan dan aspek moralitas dari nasabah. Ketika menganalisa pihak bank dapat bekerjasama dengan bank lain untuk melakukan kredibilitas nasabah pembiayaan Musyarakah melalui *BI online* atau *I debt*. Melalui cara ini bank dapat mengetahui apakah calon nasabahnya pernah atau sedang bermasalah dalam hal pembiayaan dengan bank-bank lain atau tidak.

Setelah dilakukannya penganalisaan dari berbagai aspek terhadap permohonan pembiayaan Musyarakah oleh pihak Bank, dan bank bersedia untuk melaksanakan kerja sama dalam bentuk pembiayaan Musyarakah maka kedua belah pihak akan menindaklanjutinya dengan membuat akta perjanjian atau melakukan akad perjanjian.

Pembuatan akad perjanjian menjadi suatu bukti tertulis/otentik antara Bank dengan nasabah pembiayaan, sehingga isinya harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar nantinya orang mudah untuk mengetahui bahwa akad perjanjian yang dibuat merupakan akad perjanjian pembiayaan Musyarakah. Pada umumnya pokok dari isi perjanjian pembiayaan musyarakah adalah sebagai berikut:

1. Judul Perjanjian (*heading*)
2. Pembukaan (*opening*)
3. Komparisi para pihak
4. Premis (*recitals*)
5. Isi perjanjian, berupa ketentuan dan persyaratan (*terms and conditions*)

yang isinya berupa:

- a. Besarnya jumlah pembiayaan dan tujuan pembiayaan
  - b. Jangka waktu pembiayaan
  - c. Mekanisme dan tempo pengembalian
  - d. Keuntungan (*margin*) dan bagi hasil
  - e. Hak dan kewajiban para pihak
  - f. Agunan/jaminan dalam pembiayaan
  - g. Sanksi-sanksi
  - h. Pilihan hukum
  - i. Waktu berlakunya perjanjian
6. Penutup (*closure*)
  7. Penandatanganan (*attestation*)

Pada saat pembuatan akad ada BPR Syariah yang akan memberikan opsi kepada nasabah untuk mengasuransikan barang jaminannya, tidak ada kewajiban untuk mengasuransikan barang jaminan. Asuransi barang jaminan diperlukan sebagai mitigasi risiko, pihak bank dapat meminta nasabah untuk menjaminkan harta benda yang dimiliki atas Pembiayaan Musyarakah yang diberikan nasabah kepada bank. Pihak bank akan mengasuransikan barang

jaminan kepada lembaga asuransi, beberapa bank melakukan kerja sama dengan lembaga tersebut. Penerapan adanya asuransi adalah suatu kebijakan dari bank itu sendiri, jadi dalam hal ini ada pihak bank yang tidak melakukan asuransi barang jaminan.

Selain asuransi jaminan, BPR Syariah juga memberikan pilihan pada nasabahnya untuk mengasuransikan jiwanya pada saat pembiayaan, tujuan dari asuransi jiwa adalah apabila dikemudian hari selama masih dalam jangka waktu pembiayaan musyarakah nasabah meninggal dunia, maka sisa utang akan digantikan oleh asuransi dan pembiayaan akan dianggap selesai.

BPR Syariah selaku lembaga keuangan syariah dipastikan untuk mengedepankan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian, terlebih dalam membuat kontrak/akad pembiayaan Musyarakah sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh BPR Syariah dengan nasabah selaku syarikh. BPR Syariah sudah harus menyediakan kontrak/akad yang terlebih dahulu ada atau telah distandarisasi klausul-klausul ketentuan yang berkaitan dengan kebijakan yang diterapkan oleh pihak BPR Syariah. Selain klausul yang telah ditulis oleh pihak BPR Syariah, selanjutnya bila ada klausul yang perlu ditambahkan dalam akad berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak sesuai dan kemudian disesuaikan dengan isi perjanjian.

Banyak penjelasan pengertian pembiayaan *musyarakah* atau *syirkah* menurut para ulama fiqh, namun peneliti merujuk pada pengertian menurut Fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2008, yang mana *musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk

suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan pada kenyataan di atas dapat dipahami bahwa unsur-unsur pembiayaan musyarakah yang pokok adalah:

1. Akad kerjasama;
2. Adanya dua pihak mitra atau lebih;
3. Objek kerjasama berupa suatu usaha tertentu;
4. Adanya kontribusi dana/modal yang berasal dari masing-masing mitra;  
dan
5. Adanya pembagian keuntungan dan risiko sesuai dengan kesepakatan.

akad kerjasama yang dalam pembiayaan Musyarakah pada BPR Syariah adalah antara pihak BPR Syariah (Barokah Dana Sejahtera, Bangun Drajat Warga, Madinah Mandiri Sejahtera, dan Margirizki Bahagia) dengan mitra atau nasabah. Kemudian objek berupa kerjasama usaha, dari sini ketika pihak yang memiliki usaha tidak memiliki cukup modal maka melakukan kerjasama dengan bank agar mendapatkan tambahan modal. Penambahan modal akan ditentukan oleh para pihak (bank dan nasabah pembiayaan) disesuaikan dengan kebutuhan nasabah pembiayaan dan besarnya pembagian modal akan disepakati yang nantinya ditulis dalam akad pembiayaan musyarakah. Selain itu keuntungan dan risiko yang terjadi akan dibagi berdasarkan pada kesepakatan tersebut.

Menyesuaikan pada ketaatan syariah yang terdapat dalam penjelasan Bab II, segala aspek perbankan Islam mendasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Menurut pengertiannya yang terdapat dalam perundang-undangan No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyebutkan bahwa prinsip syariah yang termuat dalam perundang-undangan tersebut disesuaikan dengan prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang telah dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan yang berada di bidang syariah.

Dewan Syariah Nasional (DSN) selaku pemegang kewenangan dalam menetapkan aturan terkait dengan hukum Islam, termasuk diantaranya adalah fatwa yang berkaitan dengan pembiayaan, setiap pembiayaan memiliki aturannya sendiri-sendiri termasuk diantaranya pengaturan mengenai pembiayaan Musyarakah yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Fatwa tersebut berisi pengaturan terkait hal-hal yang dilakukan dalam membuat akad pembiayaan musyarakah, misalnya mengenai ijab dan qabul yang harus dinyatakan oleh para pihak sebagai bukti para pihak berkehendak untuk mengadakan kontrak (akad), para pihak yang berkontrak, objek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian), serta biaya operasional dan persengketaan.

Pembiayaan yang ada di BPR Syariah seperti dengan *syirkah uqud*, yaitu perserikatan para pihak yang melakukan perjanjian untuk bekerja sama dalam suatu kepentingan harta (berbentuk penyertaan modal) dan didirikan

serikat tersebut untuk memperoleh keuntungan dalam bentuk harta benda. Pihak bank dan nasabah saling berserikat dengan melakukan perjanjian kerja sama yang berbentuk penyertaan modal untuk mendapatkan keuntungan. Selain itu dalam Surat Edaran Bank Indonesia No 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, Bank Indonesia telah mengeluarkan beberapa ketentuan terkait akad pembiayaan musyarakah, yang diantaranya, yaitu:<sup>81</sup>

1. Bank syariah dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu usaha tertentu;
2. Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati, seperti melakukan *review*, meminta bukti-bukti laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;
3. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad musyarakah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
4. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad musyarakah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter (*character*), dan/atau aspek usaha antara lain

---

<sup>81</sup> Imron Rosyidi, *Jaminan Kebendaan berdasarkan Akad Syariah.. Op.Cit*, hlm. 59

meliputi analisis kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*);

5. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam *nisbah* yang disepakati;
6. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
7. Pembiayaan atas dasar akad musyarakah diberikan dalam bentuk usang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
8. Dalam hal pembiayaan atas dasar akad musyarakah diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*new realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;
9. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar akad musyarakah;
10. Jangka waktu pembiayaan atas dasar akad musyarakah, pengembalian dana dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah;
11. Pembagian atas dasar akad musyarakah dilakukan dengan dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode pembayaran sesuai jangka waktu pembiayaan akad musyarakah;
12. Pembagian hasil usaha dilakukan atas dasar laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan; dan



13. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi masing-masing modal.<sup>82</sup>

Hubungan hukum yang terjalin diantara para pihak dalam kontrak/akad perjanjian pembiayaan Musyarakah adalah hubungan kerjasama/kemitraan. Dalam hubungan ini kedua belah pihak memiliki kedudukan yang sejajar yaitu sebagai syarikh, karena keduanya sama-sama menyetorkan modal dalam kontrak/akad. Kedua belah pihak dalam menyetorkan modal tidak selalu seimbang nilainya, bisa jadi pihak bank memberikan modal lebih besar, atau pihak nasabah pembiayaanlah yang lebih besar. Hal itu disesuaikan dengan kebutuhan usaha dari nasabah pembiayaan dan banyak modal yang dimiliki oleh nasabah pembiayaan. Lain halnya dengan pembiayaan Mudharabah yang kedudukan bank selaku *shahibul maal* dan nasabah pembiayaan selaku *mudharib*, *shahibul maal* akan bertindak selaku pemilik dana yang menyerahkan modal untuk usaha, sedangkan *mudharib* pihak yang memiliki ketrampilan namun tidak memiliki modal usaha. Ini sebagai bentuk sifat tolong menolong oleh pihak yang membutuhkan dana, maka dari itu konsekuensi dilakukannya perjanjian pembiayaan.

Bentuk tanggung jawab dan amanah dalam mengelola modal yang telah diberikan adalah dengan tidak melakukan suatu kecurangan, seperti yang Rasulullah sabdakan bahwa “*Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw. bersabda, ‘Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, ‘aku pihak ketiga dari dua*

---

<sup>82</sup> Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008

*orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.”* (HR Abu Dawud no. 2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim). Dari hadist tersebut digambarkan bahwa diperbolehkan adanya perserikatan (musyarakah) selama salah satu pihak tidak melakukan kecurangan (penghianatan). Kecurangan yang mungkin akan dilakukan pihak bank harus dapat mengantisipasi dengan dibuatnya persyaratan dalam suatu perjanjian.

Seperti yang telah dijelaskan pada Bab II mengenai jenis-jenis pembiayaan Musyarakah, peneliti menyimpulkan bahwa pembiayaan Musyarakah yang terdapat di BPR Syariah kegunaannya adalah pembiayaan modal kerja (*working capital*). Bank BPR Syariah melakukan *sharing* modal besarnya tidak sampai 100%, karena sesuai dengan pengertian sebelumnya, nasabah juga menyediakan modal yang nantinya akan disertakan sesuai dengan kontrak/akad Musyarakah. Menurut skemanya, pihak bank dan nasabah pembiayaan akan menyediakan modal yang digunakan untuk penyediaan *asset*/alat produksi usaha. Kemudian ketika usah telah berjalan dan dapat menghasilkan keuntungan, porsi kepemilikan bank atas alat produksi akan berkurang dikarenakan aset dibeli oleh pihak lain (misalnya pemilik usaha), sehingga kepemilikan aset oleh pihak bank menjadi nol. Modal pembiayaan Musyarakah ini lebih dikenal dengan istilah *deminishing musyarakah*.

Modal tersebut nantinya akan digunakan untuk membiayai kegiatan usaha nasabah pembiayaan/syarikh. Setiap bulan akan ada pendapatan dari hasil usaha yang dijalankan. Pendapatan usaha yang dikerjakan pasti akan

mengalami naik dan turun, sehingga mengakibatkan pembagian nisbah bagi hasilnya juga dapat mengalami kenaikan dan penurunan.

Pada pembiayaan Musyarakah di BPR Syariah menggunakan sistem atau metode pembagian bagi hasil (*revenue sharing*). Terdapat 2 metode yang dapat digunakan untuk mengelola modal sharing dan pembagian keuntungan dalam perbankan syariah, yaitu *revenue sharing* dan *profit and loss sharing*. BPR Syariah sistem pembagian bagi hasil lebih ke arah *revenue sharing*. *revenue sharing* adalah sistem pembagian bagi hasil kepada nasabah atas pendapatan-pendapatan yang diperoleh bank tanpa dikurangi pembiayaan-pembiayaan yang dilakukan oleh bank dalam pengelolaan dana yang diamanatkan kepada nasabah. Jadi dalam sistem tersebut pendapatan akan dibagikan berdasarkan pada pendapatan kotor (*gross sales*) yang digunakan untuk menghitung bagi hasil untuk produk pembiayaan bank syariah.

Alasan pihak bank lebih menggunakan sistem pembagian *revenue sharing* dikarenakan dana yang disalurkan bukan milik bank seutuhnya, apabila bank menerapkan sistem pembagian menggunakan *profit loss sharing*, ketakutan yang mungkin terjadi adalah dana yang digunakan untuk penyaluran dana tidak mendapatkan hasil/loss dan itu akan membuat modal menjadi berkurang, padahal dana yang digunakan bukanlah sepenuhnya milik bank, di sini dana nasabah penyimpan juga digunakan untuk kegiatan penyaluran dana.

Maka *revenue sharing* dimaksudkan sebagai bentuk pengamanan karena ketika kegiatan penyaluran dana, nasabah penyimpan/penabung turut

serta dalam mengalami risiko kerugian apabila tidak mendapatkan hasil. Selain itu ketentuan yang termuat dalam Pasal 36 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menentukan bahwa “*dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya*”. Sehingga pihak bank lebih menggunakan sistem pembagian *revenue sharing*.

Dari data lapangan yang didapat, untuk nasabah pembiayaan musyarakah yang mengalami wanprestasi tidak sampai pada kategori macet, kebanyakan diantara nasabah pembiayaan Musyarakah yang wanprestasi dikarenakan telat memberikan atau membayar bagi hasil. Berikut adalah golongan nasabah berdasarkan kemampuan membayar angsuran/pendapatan, yaitu:

1. Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu , tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat.

2. Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari/3 bulan, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat.

3. Kurang lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan /atau margin yang telah melewati 90 (sembilan puluh) sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari/3 bulan sampai dengan 6 bulan, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

#### 4. Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melewati 180 (seratus delapan puluh) sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari/6 bulan sampai dengan 9 bulan. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya.

#### 5. Macet

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari/9 bulan.

Pendapatan yang diterima bertujuan untuk memberikan kontribusi bagi BPR Syariah melalui pencapaian laba yang wajar dari kegiatan penyedia jasa keuangan syariah yang besarnya bila dalam jumlah prosentase mencapai 90% pasti terpenuhi. Sehingga apabila dari kegiatan tersebut mengalami penurunan akan dilakukan pengidentifikasian dengan melakukan penganalisan. penganalisan ini untuk mengetahui letak kesalahan yang terjadi, mungkin dari prospek usahanya, kesalahan dari manajemen usahanya, atau pihak nasabah melakukan kecurangan (*side streaming*) atas modal kerja yang disalurkan. Kemudian apabila kesalahan yang terjadi berasal dari nasabah maka nasabah akan bertanggung jawab.

Penerapan ketaatan syariah/*shariah compliant* terhadap akad pembiayaan Musyarakah pada BPR Syariah kurang lebih telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang sesuai dengan hukum Islam di perbankan yang berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional, yaitu DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. yaitu aturan bahwasannya kewajiban itu sebagai bentuk keyakinan nasabah untuk melakukan akad pembiayaan musyarakah. Begitu juga dengan penerapan mekanisme dan teknik pelaksanaan pembiayaan musyarakah yang tidak lepas dari prinsip kehati-hatian bank atau *prudential banking* sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

**B. Kedudukan Jaminan dalam Pembiayaan Musyarakah di BPR Syariah (Barokah Dana Sejahtera, Bangun Drajat Warga, Madinah Mandiri Sejahtera, dan Margirizki Bahagia)**

Penjelasan dalam Pasal 8 ayat (1) UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan menyatakan bahwa: “kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh pihak bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asa-asa perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus

diperhatikan oleh bank untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah debitur”.

BPR Syariah (Barokah Dana Sejahtera, Bangun Drajat Warga, Madinah Mandiri Sejahtera, dan Margirizki Bahagia) mewajibkan adanya jaminan dalam pembiayaan musyarakah. Menurut hasil wawancara kepada pihak BPR Syariah, mereka berpendapat bahwa meninjau pada prinsip kehati-hatian bank/*prudential banking*, karena pada dasarnya dana yang digunakan bank untuk pembiayaan musyarakah berasal dari nasabah penabung atau *shahibul maal*. Bank hanya sebagai lembaga intermediasi finansial antara pihak yang menyalurkan dana dengan pihak yang membutuhkan dana, dalam hal ini maka Bank harus menjaga keseimbangan diantara kedua belah pihak. Jadi ketika Bank meminta jaminan dalam pembiayaan musyarakah semata-mata bertujuan untuk kehati-hatian apabila usaha dari nasabah pembiayaan mengalami kerugian atau wanprestasi, maka secara langsung bank harus bertanggung jawab untuk mengembalikan dana kepada nasabah penabung/*shahibul maal*. Sehingga dibutuhkan jaminan yang berdasarkan pada prinsip kehati-hatian bank dan sebagai bukti keseriusan nasabah untuk menjalankan akad pembiayaan musyarakah.

Menurut Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 23 UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menegaskan bahwa “*penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah oleh Bank Syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap*

*kesehatan Bank Syariah dan UUS.*“ Oleh sebab itu “*Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajibannya pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas. Dan untuk memperoleh keyakinan tersebut, Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas*”.

Keberadaan benda jaminan dalam pembiayaan musyarakah menjadi hal yang mutlak harus ada (syarat wajib) dan harus disediakan oleh pihak nasabah yang ingin melakukan pembiayaan musyarakah. Menurut pihak BPR Syariah, adanya benda jaminan menjadi suatu hal yang penting dalam pembiayaan musyarakah sehingga keberadaan benda jaminan harus ada dan nilainya diharuskan mencukupi (melebihi atau minimal sama) untuk menutup nilai dana yang akan disalurkan kepada nasabah. Pihak Bank akan menolak permohonan pembiayaan musyarakah apabila nasabah tidak mempunyai benda jaminan yang akan digunakan untuk menjamin dana yang akan disalurkan oleh pihak Bank. Sehingga ketika memberikan jaminan pihak bank juga akan menganalisa nilai barang jaminan yang akan disesuaikan dengan pembiayaan yang diminta. Namun ada beberapa kasus yang mungkin saja terjadi, pihak bank mempertimbangkan untuk menerima nasabah yang nilai barang jaminannya lebih kecil dari pembiayaan yang diminta atau bahkan tanpa jaminan, ini akan dilihat kegiatan usahanya, apabila analisa dari perbankan syariah mengatakan



dapat mendatangkan keuntungan, mungkin dapat diterima. Pada BPR Syariah Barokah Dana Sejahtera dan Bangun Drajat Warga berpendapat apabila memang kegiatan usahanya meyakinkan dan dapat mendatangkan keuntungan akan dipertimbangkan. Lain halnya dengan BPR Syariah Madinah Mandiri Sejahtera, pihaknya tetap tidak mau menerima risiko dengan nilai jaminan yang lebih kecil dari pembiayaan yang diminta, pihaknya beranggapan hal itu sangat *high risk* bila diterima, jadi sangat kecil kemungkinan pembiayaan tersebut diterima.<sup>83</sup>

penerapan prinsip kehati-hatian bank pada BPR Syariah sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu “Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian”. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam perbankan dikenal juga sebagai prinsip 5 C yang diantaranya adanya *collateral*, *condition of economy*, *capital*, *character*, *capacity*. Dari prinsip 5 C tersebut salah satu diantaranya adalah *collateral*, adanya agunan/jaminan pada pembiayaan khususnya pembiayaan musyarakah adalah untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Jaminan menjadi indikator penentuan oleh bank untuk menilai dan kelayakan nasabah debitur untuk memperoleh jumlah pembiayaan yang akan diberikan beserta jangka waktunya<sup>84</sup>. Karena pada dasarnya dana yang disalurkan ke masyarakat bukan

---

<sup>83</sup> Novie Triana, *legal officer* di BPR Syariah Madinah Mandiri Sejahtera, Daerah Istimewa Yogyakarta, wawancara tanggal 22 November 2018, Jam 09.00 WIB

<sup>84</sup> Wakhid Hasyim, *Account Officer* di BPR Syariah Bangun Drajat Warga, Daerah Istimewa Yogyakarta, wawancara tanggal 14 November 2018 jam 09.00 WIB

hanya milik Bank sendiri melainkan menyalurkan dana ke pihak ketiga dan dana tersebut yang harus dilindungi oleh Bank. pengikatan benda jaminan dilakukan oleh LKS (bank) apabila terjadi wanprestasi atau penyimpangan. Menurut BPR Syariah apabila nasabah pembiayaan terbukti melakukan kesalahan (wanprestasi) berasal maka nasabah berkewajiban untuk bertanggung jawab, dalam melakukan pertanggungjawaban bank dapat mengeksekusi jaminan dari nasabah tersebut.

Selain jaminan/*collateral*, Bank juga berkewajiban untuk memperhatikan prinsip 5 C/ prinsip kehati-hatian bank yang lainnya (*character, capacity, condition of economy, capital*). *Character* juga menjadi hal yang perlu diperhatikan dalam menganalisa nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Sikap dan perilaku nasabah akan menentukan layak untuk mendapatkan pembiayaan, selain itu juga karakter keuangan yang baik dan sehat. Penilaian karakter itu didapat oleh bank melalui data dari berbagai pihak di lingkungan tempat tinggal, pergaulan atau data dari lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan lainnya. *Capital* merupakan permodalan, yaitu mengenai besar modal yang akan digunakan dalam menjalankan usaha dan menggunakan analisa data yang telah didapat dari *character* nasabah. Beberapa hal yang lain bahwa nasabah dan lembaga keuangan juga harus memperhatikan prinsip yang lainnya yaitu *condition of economy* dan *capacity*.

Prinsip jaminan yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah *ar-rahm* maupun *kafalah*, menurut definisi yang telah disampaikan dalam Bab II pada intinya yaitu harta yang oleh pemiliknya dijadikan sebagai jaminan utang yang

bersifat mengikat. Harta yang digunakan sebagai jaminan utang memiliki nilai ekonomis, dengan demikian pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil sebagian atau seluruh piutangnya. Perbedaan prinsip jaminan keduanya adalah pihak yang menjaminkan hartanya. Rahn yang menjaminkan harta adalah pihak yang akan melakukan pembiayaan itu/nasabah pembiayaan, sedangkan *kafalah* ada pihak ketiga yang turut serta dalam akad/perjanjian pembiayaan sebagai pihak yang akan menjaminkan harta untuk pembiayaan tersebut. Pihak bank juga memperbolehkan keduanya asalkan nasabah pembiayaan tetap melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam akad yang dibuat.

Bentuk jaminannya dapat berupa Sertifikat tanah/rumah, BPKB kendaraan bermotor, *cash collateral*, emas dan piutang. Jadi pengikatan benda jaminannya dapat berbentuk cession untuk piutang, APHT untuk pengikatan tanah, dan fidusia untuk pengikatan benda bergerak atau kendaraan bermotor. BPR Syariah ada yang mengasuransikan jaminannya ke lembaga asuransi, tujuannya kalau suatu saat terjadi kegagalan atau kerugian yang disebabkan oleh nasabah maka bank bisa mendapatkan asuransi, yaitu melalui ASKRIDA Syariah, Asuransi Tafakul, dan JMA Syariah. Selain itu sebagai prinsip kehati-hatian bank bila nilai jaminan yang lebih besar dari jumlah modal yang diberikan harapannya agar tidak ada nasabah yang semena-mena apabila tidak beriktikad baik.

Perlu diketahui bahwa akad pembiayaan *musyarakah* merupakan jenis akad pembiayaan yang terdiri dari dua pihak atau lebih, pihak yang dapat lebih

dari satu ini bila bank sebagai lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan kepada nasabah pembiayaan terjadi kendala dari kepemilikan modal yang belum memenuhi sebagai mana dibutuhkan nasabah pembiayaan, maka bank dapat melakukan kerja sama dengan bank lain. *Sindikasi* atau juga dikenal sebagai kerja sama antara beberapa bank untuk melakukan permodalan pembiayaan untuk suatu kegiatan usaha. Apa bila bank melakukan sindikasi dengan lembaga keuangan lainnya untuk berbagi memberikan modal usaha dan bank mengenakan adanya barang jaminan dalam akad pembiayaan musyarakah tersebut, maka akan ditentukan terlebih dahulu bank manakah yang menjadi *leader* dan *follower* atas permodalan bersama.<sup>85</sup>

Seperti misalnya BPR Syariah Barokah Dana Sejahtera (BDS) melakukan pembiayaan musyarakah kepada nasabah, angka pembiayaan yang diminta oleh nasabah sebesar Rp 3,5 M. Padahal rata-rata BPR Syariah dapat memberikan permodalan maksimal Rp 1,5 M, di BPR Syariah BDS maksimal mampu memberikan modal mencapai Rp 1,5 M kemudian BPR Syariah BDS dapat melakukan perkongsian/sindikasi dengan BPR Syariah lainnya, misalnya dengan BPR Syariah Bangun Drajat Warga. Kedua BPR Syariah akan melakukan sindikasi untuk membiayai kegiatan usaha nasabah, menentukan BPR Syariah yang akan menjadi *leader* dan *follower* dan bersepakat melakukan pembiayaan bersama. Pihak yang diperkenankan untuk menerima jaminan adalah yang menjadi leader dalam pembiayaan ini. Adaikan yang

---

<sup>85</sup> Anis Mu'arifah, *account officer* di BPR Syariah Barokah Dana Sejahtera, Daerah Istimewa Yogyakarta, wawancara tanggal 11 Januari 2019, jam 16.00

menjadi leader adalah BPR Syariah BDS maka ia yang berhak menerima barang jaminan.

Fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/VI/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah menerangkan bahwa Lembaga Keuangan Syariah boleh meminta jaminan untuk menghindari adanya penyimpangan. Maksud dari kata “boleh” dalam fatwa tersebut adalah membolehkan adanya barang jaminan, bukan mengharuskan. Artinya LKS tidak diharuskan meminta jaminan kepada nasabah untuk menghindari adanya penyimpangan. Selain itu BPR Syariah tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian bank/*prudential banking*.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Penerapan ketaatan syariah pada prinsip syariah di akad pembiayaan Musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta jika melihat pada fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah tidak sesuai, yaitu mengenai pengenaan jaminan dalam pembiayaan Musyarkah. Menurut fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yang pada prinsipnya tidak ada jaminan, hanya membolehkan adanya jaminan bukan mewajibkan, hal ini lah yang menjadi ketidaksesuaian antara peraturan yang tertulis dengan realita dilapangan. Membolehkan tidak memberikan kepastian hukum di dalamnya, sehingga apabila pihak Bank kemudian mewajibkan adanya jaminan maka hal itu semestinya tidak sesuai dengan prinsip syariah.
2. Kedudukan jaminan dalam akad pembiayaan Musyarakah pada BPR Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta, sesuai dengan penjelasan diatas bahwa adanya jaminan itu tidak memiliki kepastian hukum maka kedudukan jaminan dalam Pembiayaan Musyarakah menurut fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah adalah tidak ada.

## **B. Saran**

1. Sesuai dengan penjelasan dari pihak bank yang menjelaskan kewajiban adanya jaminan adalah kesukarelaan/kesepakatan dari para pihak, di sini pihak nasabah menerima adanya jaminan untuk memastikan bahwa dirinya tidak akan melakukan penyimpangan dan bank bersepakat mewajibkan adanya jaminan karena adanya beban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian bank sebagaimana dana yang disalurkan bukanlah milik bank namun milik nasabah yang menyimpan dananya di Bank tersebut. Namun bukan berarti adanya kesukarelaan/kesepakatan dapat mewajibkan adanya jaminan, karena jelas dalam aturannya hanya membolehkan bukan mewajibkan dan jelas diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, karena sesuai dengan perundang-undangan No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Pasal 2 menjelaskan bahwa perbankan syariah dalam melakukan usahanya berdasarkan prinsip syariah, jadi apakah atas kesepakatan kedua pihak mewajibkan adanya jaminan termasuk dalam menaati prinsip syariah sesuai dengan fatwa tersebut.
2. Bahwa dalam fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yang menyebutkan dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Penjelasan tersebut hanya membolehkan bukan mewajibkan, oleh sebab itu maka Dewan Pengawas Syariah dapat memberikan saran atau nasihat kepada LKS apabila dalam

melaksanakan kegiatan usahanya belum sesuai dengan prinsip syariah. karena pada dasarnya mewajibkan adanya jaminan adalah suatu penyimpangan. Mewajibkan adanya jaminan dapat dikatakan LKS telah menyalahi prinsip syariah yang berdasarkan pada Fatwa DSN-MUI.

3. Bahwa fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah menyebutkan adanya jaminan adalah suatu kebolehan, maka pihak LKS seharusnya memahami bahwa tidak ada kepastian hukum di dalamnya, mewajibkan sama dengan menyalahi aturan tersebut. Apabila memang adanya jaminan adalah sebagai urgensi dari LKS untuk iktikad baik nasabah pembiayaan, mungkin perlu adanya kajian ulang mengenai kewajiban jaminan dalam pembiayaan.



## Daftar Pustaka

### 1. Buku

- Abdul Ghoful Ansori, *Hukum perbankan Syariah (UU No 21 Tahun 2008)*, Cetakan Pertama, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Adiwarman Azwar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Pers, Jakarta, 2007.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta, 2000.
- Ani Nugroho, *Hukum Perbankan Syariah*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- Chairuman Pasaribu Suhrawardi k. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek perikatan, Prosedur pembebanan dan eksekusi)*, cetakan Pertama, Kencana, Depok, 2017.
- Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, cetakan keempat, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2016.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996.
- Karnaen Perwataatmaja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta, Versia Grafika, 1992.
- Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, cetakan pertama, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2015.
- Mariam Darul Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni, Bandung, 2005.
- Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, cetakan pertama, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2012.
- M. Syafi'i Antonio dkk, *Bank Syariah, Analisis Kekuatan, Peluang, Kelemahan dan Ancaman*, Ekonisia, Yogyakarta, 2002.
- M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Pers, 2001.

- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.
- Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah, Konsep dan Regulasi*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah Dan Implementasinya Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia*, cetakan pertama, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2017.
- Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, *Hukum Jaminan dalam Praktek Perbankan Syariah*, LabHukum Fakultas Hukum UMY, Yogyakarta, 2009.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- Riki Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pratama, Jakarta, 2008.
- Suhendro, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*, FH UII Press, Yogyakarta 2014.
- Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Rajawali Pers, Depok, 2018.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Garfika, 2010.

## 2. Jurnal

- Abdurrauf, *Penerapan Teori Akad pada Perbankan Syariah*, Al-Iqtishad, vol. IV, No. 1, 2012, hlm. 19  
<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/iqtishad/article/view/2536/1943>.  
 diunduh tanggal 9 Januari 2019 pukul 01.36 WIB
- Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah, OJK, Jakarta, 2016.
- Mohamad Ainun Najib, “Penguatan Prinsip Syariah pada Produk Bank Syariah”, jurnal ekonomi, Vol. 7 No. 1, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Serang Banten, 2017.
- Muhammad Maulana, “Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)”,

Jurnal Ilmiah, Vol.14 No. 1, Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam  
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2014

Suherman, "Penerapan Prinsip Bagi Hasil pada Perbankan Syariah Sebuah Pendekatan al-Maqasidu al-Syariah",terdapat dalam <http://jurnal.staialhidayahbogor.ac.id/index.php/am/article/download/126/124> pdf

### **3. Peraturan Perundang-undangan**

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

# **LAMPIRAN**



**SURAT KETERANGAN**  
**No. 063/E.DIR/BPRS-MMS/II/2019**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menjelaskan bahwa:

Nama : **KHAMIDAH NURZAIROH**  
No. Mhs : 14410561  
Prodi : Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Universitas : Universitas Islam Indonesia

Telah melaksanakan dan menyelesaikan penelitian di PT. BPRS MADINA MANDIRI SEJAHTERA guna penyusunan skripsi dengan judul **“KEDUDUDKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA BPR SYARIAH DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**.

Demikian surat keterangan ini kami sampaikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan *Jazakumullah khairan katsiran*.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Bantul, 11 Februari 2019



**SABDO NUGROHO, SP**  
Direktur

Jl. Ringroad Selatan Dongkelan, Panggungharjo,  
Sewon-Bantul, Yogyakarta, 55188  
Telp. : (0274) 428-3747 - Fax. : (0274) 413-636  
Email: bank.madina.syariah@gmail.com  
Website: www.bankmadinasyariah.com

*Sahabat dalam Bermuamalah*  
PT. BPRS MADINA MANDIRI SEJAHTERA  
Membantu Anda Berencana Hidup





**PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARI'AH  
BANGUN DRAJAT WARGA**



Kantor Pusat : Jl. Gedongkuning Selatan 131 Yogyakarta Telp. (0274) 413552, 389877 Fax (0274) 452424 Email: bprs.bd@gmail.com  
Kantor Cabang Bantul : Jl. Jenderal Sudirman, No.79, Bantul Telp. (0274) 6460543 (Kompleks Balai Muslimin)  
Kantor Kas Ngipik : Jl. Manggisari, Baturetno, Banguntapan, Bantul Telp/Fax (0274) 373584  
Kantor Kas Sedayu : Jl. Raya Wates Km. 10, Argosari, Bantul Telp. (0274) 6498425

SURAT KETERANGAN  
NO: 093/BDW/Ops/II/2019

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Direksi PT. BPR Syari'ah Bangun Drajat Warga dengan ini menerangkan bahwa

Nama : Khamidah Nurzahiroh  
TTL : Kebumen, 15-03-1995  
No. Mhs : 14410561  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Universitas : Universitas Islam Indonesia

Telah melakukan tugas penelitian di PT. BPR Syari'ah Bangun Drajat Warga Yogyakarta sebagai syarat penulisan Skripsi dengan judul :  
"Kedudukan Jaminan Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Pada BPR Syariah Di Daerah Istimewa Yogyakarta"

Yang dilaksanakan pada tanggal 12 Nopember 2018 sampai dengan 12 Desember 2018.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 26 Februari 2019  
PT. BPR SYARI'AH BDW  
  
Dama Suswati, SE  
Direktur Utama



### SURAT KETERANGAN

Nomor: 04/S-KET/BDS/II/2019

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

**Nama** : Edi Sunarto, S.E.  
**Jabatan** : Direktur Utama  
**Alamat** : Jl. Sisingamangaraja No. 71 Brontokusuman, Mergangsan,  
 Yogyakarta

Dengan ini menerangkan bahwa:

**Nama Mahasiswa** : Khamidah Nurzahiroh  
**Nomor Mahasiswa** : 14410561  
**Prodi/Jenjang** : Hukum/S1  
**Fakultas** : Hukum  
**Instansi** : Universitas Islam Indonesia Yogyakarta  
**Judul Skripsi** : "Kedudukan Jaminan Dalam kad Pembiayaan Musyarakah  
 Pada BPR Syariah di DIY"

Telah melakukan Penelitian di PT. BPR Syariah Barokah Dana Sejahtera Yogyakarta pada tanggal  
**01 Agustus 2018 – 31 Agustus 2018.**

Demikianlah surat keterangan ini kami sampaikan agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 25 Februari 2019

PT. BPRS Barokah Dana Sejahtera

**Edi Sunarto, S.E.**  
 Direktur Utama

*"Bersama Menggapai Kesuksesan"*

Jln. Sisingamangaraja No.71 Yogyakarta Telp./Fax. 0274-374602 Hunting 0274-383009 email: bprs\_bds@yahoo.com

website: www.bprsbd.co.id



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**  
 Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta – 55233  
 Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 16 November 2018

Kepada Yth:

Nomor : 074/11084/Kesbangpol/2018  
 Perihal : Rekomendasi Penelitian

1. Walikota Yogyakarta  
 Up. Kepala Dinas Penanaman Modal dan  
 Perizinan Kota Yogyakarta
  2. Bupati Bantul  
 Up. Kepala BAPPEDA Bantul
- di TEMPAT

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia  
 Nomor : 377/Dek/70/SPR/Div.URT/TU/H/XI/2018  
 Tanggal : 13 November 2018  
 Perihal : Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal: "KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD MUSYARAKAH PADA BPR SYARIAH DI YOGYAKARTA" kepada:

Nama : KHAMIDAH NURZAHIROH  
 NIM : 14410561  
 No.HP/Identitas : 082220426124/3401065503950001  
 Prodi/Jurusan : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia  
 Lokasi Penelitian : - BPRS Madinah Mandiri Sejahtera (Sewon, Bantul)  
 - BPRS Barokah Dana Sejahtera (Gondomanan, Kota Yogyakarta)  
 - BPRS Margirizki Bahagia (Sewon, Bantul)

Waktu Penelitian : 16 November 2018 s.d 30 Januari 2019

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan:

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY selambat-lambatnya 6 bulan setelah penelitian dilaksanakan.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Ijin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.



AGUNG SUPRIYONO, SH  
 NIP. 19481026 199203 1 004

Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Yang bersangkutan.





**PERJANJIAN PEMBIAYAAN**  
**MODAL KERJA BERSAMA USAHA**  
**AKAD AL-MUSYARAKAH**  
 Nomor :

....dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini.....  
 (Al Qur'an Surat Shaad (38) :24)

AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH ini dibuat dan ditandatangani di \_\_\_\_\_ pada hari ini, hari \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun 2018 oleh dan antara pihak-pihak:-----

1. DANA SUSWATI, Sarjana Ekonomi, Direktur Utama PT BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH BANGUN DRAJAT WARGA, lahir di Yogyakarta, tanggal 01-04-1965 (satu April seribu Sembilan ratus enam puluh lima), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Muja-Muju UH 2/877, Rukun Tetangga 043, Rukun Warga 012, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 34.7113.410465.0002. Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya tersebut, mewakili Direksi Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH BANGUN DRAJAT WARGA, berkedudukan di Wilayah Kabupaten Bantul yang Anggaran Dasarnya dibuat dihadapan MUCHAMMAD AGUS HANAFI, Sarjana Hukum, Notaris di Yogyakarta, tertanggal 24 Februari 1993 dibawah nomor 33 dan diperbaiki dengan akta tertanggal 15 Mei 1993 dibawah nomor 18, yang dibuat dihadapan Notaris itu juga, Anggaran Dasar dan perbaikan tersebut mendapat pengesahan dengan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 10 Juni 1993 nomor C2-4457.HT.01.01.TH.93, dan telah dimuat dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 26 Nopember 1993 di bawah nomor 95, kemudian Anggaran Dasar tersebut telah dirubah dan dibetulkan di hadapan notaris itu juga masing-masing dengan akta tanggal 30 Mei 1997, nomor 57 dan akta tanggal 15 April 1999 nomor 22, perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat pengesahan dengan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 9 Oktober 2001 nomor C-11068 HT.01.04.th.2001, yang telah dimuat dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 28 Desember 2004 dibawah nomor 104, yang kemudian Anggaran Dasar tersebut telah dirubah beberapa kali dengan akta yang dibuat di hadapan PANDAM NURWULAN, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Yogyakarta dimana perubahan terakhir di buat dengan akta nomor 03 tertanggal 18 April 2018 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syaria'ah " BANGUN DRAJAT WARGA" yang telah mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0188241 tertanggal 11 Mei 2018, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili kepentingan Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH "BANGUN DRAJAT WARGA" berkedudukan di wilayah Kabupaten Bantul; Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai-

2. -----  
 SHOHIBUL MAAL atau BANK -----

Bahwa BANK dan NASABAH telah setuju dan mufakat untuk menandatangani dan melaksanakan Perjanjian Pembiayaan Sesuai dengan Surat Keputusan Pembiayaan Nomor ----- tanggal ----- Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, NASABAH dalam rangka mengembangkan kegiatan usahanya telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk memperoleh fasilitas Pembiayaan Al-Musyarakah yang pendapatan atau keuntungannya akan dibagi secara bagi hasil (*syirkah*) yang seimbang (*proporsional*) antara BANK dan NASABAH sesuai dengan besarnya Pembiayaan dari BANK dan Modal dari NASABAH yang akan disepakati dalam akad ini.-----
2. Bahwa untuk maksud tersebut, BANK sepakat dan berjanji, serta dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan Pembiayaan dengan syarat-syarat dan ketentuan yang termaktub dalam Akad ini.-----

Selanjutnya kedua belah pihak setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad Pembiayaan al-Musyarakah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat – syarat dan ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**  
**DEFINISI**

1. MUSYARAKAH adalah Akad kerja sama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal (*syarik/shahibul maal*) untuk membiayai suatu jenis usaha (*masyru*) yang halal dan produktif.-----
2. SYARIAH adalah Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan ar-Ra'yu yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdah dan ibadah muamalah.-----

- ..... mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.....
8. **KEUNTUNGAN** adalah Pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 Pasal 1 Akad ini dikurangi dengan biaya-biaya sebelum dipotong pajak.....
  9. **DOKUMEN JAMINAN** adalah Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.....
  10. **JANGKA WAKTU AKAD** adalah Masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 3 Akad ini.....
  11. **CEDERA JANJI** adalah Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebagian Pembiayaan, serta menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini.....

**Pasal 2**  
**PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAAN**

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan sebagai modal kerja dagang kendaraan penyertaan modal sampai sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yang merupakan 44,75 % dari total kebutuhan modal usaha, sedangkan porsi modal NASABAH adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) atau 55,25 % dari modal usaha, penggunaan atas fasilitas pembiayaan dari BANK dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan NASABAH, yang akan digunakan oleh NASABAH untuk membiayai usaha.

**Pasal 3**  
**JANGKA WAKTU**

Pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini berlangsung untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan tangguh pokok jatuh tempo, terhitung sejak tanggal Akad ini ditandatangani, serta berakhir pada tanggal .....

**Pasal 4**  
**PENARIKAN PEMBIAYAAN**

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

1. Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan sesuai dengan tujuan penggunaannya, selambat-lambatnya .....(.....) hari kerja BANK dari saat pencairan harus dilaksanakan.....
2. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.....
3. Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.....
4. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda Bukti Penerimaan Uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.....
5. Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.....

**Pasal 5**  
**KESEPAKATAN NISBAH BAGI HASIL ( SYIRKAH )**

- (1) NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah proporsional modal dari masing-masing pihak adalah : .....
- 73,57 % (tujuh puluh tiga koma lima puluh tujuh persen) dari pendapatan untuk NASABAH;.....
- 26,49 % (dua puluh enam koma empat puluh sembilan persen) dari pendapatan untuk BANK.....
- (2) NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Bagi Hasil (Syirkah) akan dilakukan pada tiap-tiap bulan.....
- (3) BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran, kelalaian, dan/atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 9, Pasal 10 dan/atau Pasal 12 Akad ini.....
- (4) BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.....
- (5) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan berdasarkan Akad ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari kelima bulan berikutnya.....

- (8) maka BANK dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh NASABAH.-----  
 NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa BANK hanya akan menanggung segala kerugian secara proporsional, maksimum sebesar pembiayaan yang diberikan kepada NASABAH tersebut pada Pasal 2.-----

**Pasal 6  
PEMBAYARAN KEMBALI**

- (1) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian pendapatan atau keuntungan yang menjadi hak BANK sampai lunas sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil sebagaimana ditetapkan pada pasal 5 menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam lampiran, yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.-----
- (2) Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas Pembiayaan yang difasilitasi BANK dilakukan di Kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.-----
- (3) Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.-----
- (4) Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi Pembiayaan yang difasilitasi oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sebagaimana telah ditetapkan dalam Akad ini

**Pasal 7  
BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK**

- (1) NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatangani Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.-----
- (2) Setiap pembayaran kembali/pelunasan NASABAH sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----
- (3) NASABAH berjanji dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayaran oleh NASABAH melalui BANK.-----

**Pasal 8  
JAMINAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :

**Pasal 9  
KEWAJIBAN NASABAH**

Sehubungan dengan fasilitas Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH berdasarkan Akad ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:-----

1. Mengembalikan seluruh jumlah pokok Pembiayaan berikut bagian dari pendapatan/keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Berita Acara yang dilekatkan pada dan karenanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.-----
2. Memberitahukan secara tertulis kepada BANK dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.-----
3. melakukan pembayaran atas semua tagihan dari pihak ketiga melalui rekening NASABAH di BANK.-----
4. membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan Akad ini.-----
5. mengelola dan menyelenggarakan pembukuan atas Pembiayaan secara jujur dan benar dengan itikad baik dalam pembukuan tersendiri.-----
6. menyerahkan kepada BANK perhitungan usahanya yang difasilitasi Pembiayaannya berdasarkan yang ditetapkan dalam Pasal 5 Akad ini.-----
7. menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.-----
8. menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan, atau setidak-tidaknya, tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip Syari'ah.-----

2. Pada saat ditandatangani Akad ini, NASABAH tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberi kuasa kepada orang lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan atas sebagian atau seluruh dari hartanya, termasuk dan tidak terbatas pada piutang dan/atau *claim* asuransi, tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase, berutang pada pihak lain, diselidik atau dituntut oleh pihak yang berwajib, baik pada saat ini atau pun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi aset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH;-----
3. NASABAH memiliki semua perizinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya;-----
4. Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun;-----
5. NASABAH mengizinkan BANK pada saat ini dan untuk selanjutnya selama berlangsungnya Akad, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lain yang berkaitan dengan usaha NASABAH, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan Akad ini, baik langsung maupun tidak langsung.-----

**Pasal 11  
CEDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 3 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini :-----

1. NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Akad ini;-----
2. dokumen, surat-surat bukti kepemilikan atau hak lainnya atas barang-barang yang dijadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada Pasal 10 Akad ini ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau NASABAH melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam Pasal 9 dan/atau Pasal 12 Akad ini;-----
3. Sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH disita oleh pengadilan atau pihak yang berwajib;-----
4. NASABAH berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh dibawah pengampuan, dalam keadaan insolvensi, dinyatakan pailit, atau dilikuidasi.-----

**Pasal 12  
AKIBAT CEDERA JANJI**

- (1) Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 6 Akad ini, maka BANK berhak melakukan penyitaan dan menjual barang jaminan tanpa harus menunggu putusan dari pengadilan dan uang hasil penjualan barang jaminan digunakan BANK untuk membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.
- (2) Untuk keperluan ayat (1) diatas, dengan ini NASABAH memberikan kuasa sepenuhnya kepada pihak BANK untuk menjual atau memindahkan hak dalam bentuk apapun barang yang dijadikan jaminan dalam Akad ini.
- (3) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- (4) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.
- (5) Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa kewajibannya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah kewajiban atau sisa kewajiban NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

Maka seluruh Pembiayaan tersebut akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban NASABAH harus dibayarkan kepada BANK secara seketika dan sekaligus dan BANK dapat mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu sehubungan dengan Perjanjian ini, atau sesuatu perjanjian atau dokumen atau surat-surat yang tersebut di dalam Perjanjian ini atau sesuai dengan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku untuk menjamin pelunasan kembali hutang

**Pasal 13  
PELANGGARAN**

NASABAH dianggap telah melanggar syarat-syarat Akad ini bila terbukti NASABAH melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut :-----

1. Menggunakan Pembiayaan yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari BANK;-----
2. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apa pun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain;-----

**Pasal 14  
PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN**

BANK atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi Pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuat photo copynya.-----

**Pasal 15  
PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Perjanjian ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat .-----
- (2) Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada PENGADILAN AGAMA KABUPATEN BANTUL untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.-----
- (3) BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Kantor Pengadilan Agama Kabupaten Bantul bersifat final dan mengikat (*final and binding*) untuk dilaksanakan NASABAH dan BANK. -----

**Pasal 16  
PEMBERITAHUAN**

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini:

N A S A B A H :  
A l a m a t :  
B A N K : PT. BPR SYARIAH BANGUN DRAJAT WARGA  
A l a m a t : Jl. Gedongkuning Selatan nomor 131 Yogyakarta Telp 0274 413552, 389877 Fax. 0274 452424

**Pasal 17  
PENUTUP**

- (1) Apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu *Addendum*.-----
- (2) Tiap *Addendum* dari Akad ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad ini.-----
- (3) Surat Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya.-----

Setuju debitur

Mengetahui/menyetujui &  
Ikut bertanggung jawab  
Istri

PT. BPR SYARIAH  
BANGUN DRAJAT WARGA

Saksi Saksi

DANA SUSWATI, SE  
DIREKTUR UTAMA



Jl. Sisingamangaraja 71 Yogyakarta  
Telp. (0274)383009 / Fax.(0274)374602

**Perjanjian (Akad) Al-Muswarakah**

No: .....

*Bismillahirrahmaanirrahim*

*"Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad (perjanjian) itu" (Al Maidah : 1)  
"Cukupkanlah takaran, jangan kamu menjadi orang-orang yang merugi" (Asy-syu'ara : 181)*

Perjanjian pembiayaan ini dibuat dan ditandatangani pada Hari: ....., tanggal: .....  
oleh dan antara:-----

- 1 **PT. BPRS Barokah Dana Sejahtera**, berkedudukan di **Jl. Sisingamangaraja No. 71 Kecamatan Mergangsan, Yogyakarta**, dalam hal ini diwakili oleh: **Edi Sunarto, SE**, sebagai: **Direktur Utama** oleh karenanya bertindak selaku **Direksi**, untuk dan atas nama serta kepentingan mewakili PT. BPRS Barokah Dana Sejahtera, atas kekuatan Akta tertanggal 12 April 2007 nomor 03 yang kesemuanya sepakat dihadapan Mochamad Ikhwanul Muslimin, Sarjana Hukum Notaris/PPAT di Sleman dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana termaktub dalam surat keputusan tanggal 06 Juli 2007 nomor W22-00107 HT.01.01 – TH. 2007 dan telah mengalami perubahan Akta tertanggal 31 Desember 2008 No. 27/NOT/XII/08 sepakat dihadapan Eti Ermawati, Sarjana Hukum Notaris/ PPAT di Yogyakarta dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasai Manusia RI, sebagaimana termaktub dalam surat keputusan tanggal 28 Oktober 2009 nomor : AHU-51945.AH.01.02.Tahun 2009 dan telah mengalami perubahan akta tertanggal 27 Maret 2013 No. 29 sepakat dihadapan Eti Ermawati, Sarjana Hukum Notaris/ PPAT di Yogyakarta dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasai Manusia RI, sebagaimana termaktub dalam surat keputusan tanggal 1 November 2013 nomor AHU-AH.01.10-45870, dan kembali mengalami perubahan akta tertanggal 08 Oktober 2014 No. 05 sepakat dihadapan Eti Ermawati, Sarjana Hukum Notaris/ PPAT di Yogyakarta dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasai Manusia RI, sebagaimana termaktub dalam surat keputusan tanggal 15 Oktober 2014 nomor AHU-07394.40.21.2014 Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pihak I/ BANK** -----
- 2 Nama: ....., Pekerjaan: ....., Alamat KTP: ....., pemegang KTP No.: ..... yang dikeluarkan oleh **Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil** ....., menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum di bawah ini telah disetujui **Istri**, Nama: ....., Pekerjaan: ....., Alamat: ....., pemegang KTP No: ..... yang dikeluarkan oleh **Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil** ....., bersama-sama menandatangani perjanjian ini, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pihak II/NASABAH** -----

Pihak BANK dan Pihak NASABAH secara bersama-sama selanjutnya disebut **PARA PIHAK**, sebelumnya **PARA PIHAK** telah dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut : -----  
Bahwa Pihak NASABAH telah mengajukan permohonan kepada Pihak BANK untuk mendapatkan fasilitas dana investasi secara **musyarakah** sehubungan dengan pengembangan kegiatan usaha yang dikelola oleh Pihak NASABAH. -----  
Bahwa Pihak BANK telah menyetujui untuk memberikan dana investasi dengan syarat dan ketentuan yang termaktub dalam perjanjian ini. -----

Selanjutnya PARA PIHAK berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas telah saling setuju dan sepakat membuat dan menandatangani perjanjian musyarakah dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal-pasal di bawah ini. -----

**PASAL 1  
BENTUK KERJASAMA**

Pihak BANK telah setuju untuk memberikan pembiayaan syirkah dengan akad **Musyarakah** kepada NASABAH sebesar Rp. .... (..... **Rupiah**). -----

- 1) Dana investasi tersebut akan dipergunakan **Untuk Menambah Modal usaha** -----
- 2) Pihak NASABAH akan bertindak selaku wakil atau kuasa atau agen dari Pihak BANK sehubungan dengan kegiatan usaha (point nomor 1). -----
- 3) Sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh NASABAH, bahwa pembiayaan akan dipergunakan oleh NASABAH hanya untuk kepentingan sebagaimana Pasal 1 ayat 1 dan ayat 2 dan Surat Persetujuan Pembiayaan di atas. Jika fasilitas pembiayaan akan digunakan untuk kepentingan/usaha lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK. -----

**PASAL 2  
PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAAN**

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan sebagai modal/ penyertaan sejumlah Rp. .... (..... **Rupiah**) dari total kebutuhan modal usaha, sedangkan porsi NASABAH adalah sebesar Rp. .... (..... **Rupiah**) dari modal usaha, penggunaan atas fasilitas pembiayaan dari BANK dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan NASABAH, yang akan digunakan oleh NASABAH untuk membiayai usaha. -----

**PASAL 3  
JANGKA WAKTU**

- 1) Perjanjian **musyarakah** ini berlaku untuk jangka waktu .... **Bulan**, terhitung sejak tanggal ..... ditandatanganinya perjanjian ini, dan berakhir pada tanggal -----
- 2) Pengembalian/pembayaran kembali dana investasi yang telah diberikan Pihak BANK kepada Pihak NASABAH harus sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati oleh PARA PIHAK dan akan ditagihkan tanggal .... setiap bulannya. (jadwal angsuran terlampir). -----

**PASAL 4  
PEMBERIAN KUASA DAN PENGANGKATAN SEBAGAI AGEN**

- 1) Pihak BANK dengan ini mengangkat Pihak NASABAH untuk bertindak selaku agen/wakil Pihak BANK untuk melakukan usaha sebagaimana diatur pada pasal 1 perjanjian ini. -----
  - 2) Pihak NASABAH wajib melaporkan setiap kejadian/peristiwa tentang kegiatan usaha pada Pihak BANK. -----
  - 3) Pihak NASABAH wajib membuat laporan perkembangan usaha dan kondisi keuangan setiap bulan. Laporan tersebut diserahkan kepada Pihak BANK secara tertib dan teratur. -----
  - 4) Pihak NASABAH menyatakan menerima sepenuhnya pengangkatan dan penunjukan selaku agen/wakil dari Pihak BANK tersebut. -----
- Pengangkatan sebagai agen/wakil berdasarkan ayat ini hanya akan berakhir jika perjanjian ini berakhir karena sebab apapun. -----

**PASAL 5  
PORSI DAN NISBAH BAGI HASIL**

Selanjutnya PARA PIHAK berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas telah saling setuju dan sepakat membuat dan menandatangani perjanjian musyarakah dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal-pasal di bawah ini. -----

**PASAL 1  
BENTUK KERJASAMA**

Pihak BANK telah setuju untuk memberikan pembiayaan syirkah dengan akad **Musyarakah** kepada NASABAH sebesar Rp. .... (..... **Rupiah**). -----

- 1) Dana investasi tersebut akan dipergunakan **Untuk Menambah Modal usaha** -----
- 2) Pihak NASABAH akan bertindak selaku wakil atau kuasa atau agen dari Pihak BANK sehubungan dengan kegiatan usaha (point nomor 1). -----
- 3) Sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh NASABAH, bahwa pembiayaan akan dipergunakan oleh NASABAH hanya untuk kepentingan sebagaimana Pasal 1 ayat 1 dan ayat 2 dan Surat Persetujuan Pembiayaan di atas. Jika fasilitas pembiayaan akan digunakan untuk kepentingan/usaha lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK. -----

**PASAL 2  
PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAAN**

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan sebagai modal/ penyertaan sejumlah Rp. .... (..... **Rupiah**) dari total kebutuhan modal usaha, sedangkan porsi NASABAH adalah sebesar Rp. .... (..... **Rupiah**) dari modal usaha, penggunaan atas fasilitas pembiayaan dari BANK dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan NASABAH, yang akan digunakan oleh NASABAH untuk membiayai usaha. -----

**PASAL 3  
JANGKA WAKTU**

- 1) Perjanjian **musyarakah** ini berlaku untuk jangka waktu .... **Bulan**, terhitung sejak tanggal ..... ditandatanganinya perjanjian ini, dan berakhir pada tanggal ..... ---
- 2) Pengembalian/pembayaran kembali dana investasi yang telah diberikan Pihak BANK kepada Pihak NASABAH harus sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati oleh PARA PIHAK dan akan ditagihkan tanggal .... setiap bulannya. (jadwal angsuran terlampir). -----

**PASAL 4  
PEMBERIAN KUASA DAN PENGANGKATAN SEBAGAI AGEN**

- 1) Pihak BANK dengan ini mengangkat Pihak NASABAH untuk bertindak selaku agen/wakil Pihak BANK untuk melakukan usaha sebagaimana diatur pada pasal 1 perjanjian ini. -----
  - 2) Pihak NASABAH wajib melaporkan setiap kejadian/peristiwa tentang kegiatan usaha pada Pihak BANK. -----
  - 3) Pihak NASABAH wajib membuat laporan perkembangan usaha dan kondisi keuangan setiap bulan. Laporan tersebut diserahkan kepada Pihak BANK secara tertib dan teratur. -----
  - 4) Pihak NASABAH menyatakan menerima sepenuhnya pengangkatan dan penunjukan selaku agen/wakil dari Pihak BANK tersebut. -----
- Pengangkatan sebagai agen/wakil berdasarkan ayat ini hanya akan berakhir jika perjanjian ini berakhir karena sebab apapun. -----

**PASAL 5  
PORSI DAN NISBAH BAGI HASIL**



- 1) Besar Nisbah Bagi Hasil disetujui yaitu ..... % untuk Pihak BANK dan ..... % untuk Pihak NASABAH dari realita keuntungan nasabah yang dikerjasamakan setiap bulannya yang diperkirakan sebesar Rp. .... (..... *Rupiah*).
- 2) Kuasa Pihak NASABAH selama jangka waktu perjanjian ini memberi kuasa mutlak kepada Pihak BANK dan kuasa mana tidak dapat ditarik kembali oleh Pihak NASABAH untuk memotong atau mendebet rekening Pihak NASABAH pada Pihak BANK atas kewajiban pembayaran angsuran pada setiap tanggal pembayaran.

#### PASAL 6

##### BIAYA-BIAYA DALAM PERJANJIAN

NASABAH setuju untuk membayar dimuka (tunai atau melalui rekening NASABAH) kepada BANK seluruh biaya-biaya yang timbul karena perjanjian ini, sebesar: .....

- Biaya Administrasi & Cetak : Rp. ....
- Biaya Asuransi Jiwa : Rp. ....
- Biaya Pengikatan Jaminan : Rp. ....
- Biaya Materai : Rp. ....

#### PASAL 7

##### PEMBAYARAN ANGSURAN DAN PELUNASAN HUTANG

Semua pembayaran kembali/pelunasan hutang oleh NASABAH kepada BANK akan dilaksanakan melalui rekening NASABAH yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK. Dan dengan ini NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna pembayaran kembali hutang dan biaya-biaya lainnya sesuai laporan keuangan usaha bulan sebelumnya yang wajib dilaporkan setiap tanggal .....

#### PASAL 8

##### JAMINAN

Untuk menjamin pembayaran kembali fasilitas pembiayaan NASABAH kepada pihak BANK, maka dengan ini NASABAH berjanji, sepakat, menyatakan dan menjamin kepada BANK berupa

1. Segala harta kekayaan Nasabah, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan guna pelunasan pembiayaan Nasabah.
2. **1 (satu) unit Mobil beserta BPKBnya dengan spesifikasi**  
 Nama BPKB: ....., Alamat atas nama BPKB: .....  
 No. Polisi: ....., Merk/ Type: ....., Jenis/Model: .....  
 Tahun: ....., Isi Silinder: .... CC, Warna: ....., No. Rangka: .....  
 No. Mesin: ....., No. BPKB: .....  
 Harga Pasar : Rp. .... (*Rupiah*)  
 Taksasi Jaminan : Rp. .... (*Rupiah*)  
 Pengikatan jaminan tersebut berupa **Fidusia dengan nilai penjaminan Rp. ....** (*Rupiah*) yang perjanjiannya menjadi satu kesatuan dengan perjanjian ini.
3. Obyek jaminan menjadi milik BANK, sedang obyek jaminan tersebut tetap berada pada dan dalam kekuasaan NASABAH selaku peminjam pakai, obyek jaminan hanya dapat dipergunakan oleh NASABAH menurut sifat peruntukannya.
4. NASABAH berkewajiban untuk memelihara obyek jaminan tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas obyek jaminan atas biaya dan tanggungan NASABAH sendiri serta membayar pajak dan beban lainnya yang bersangkutan dengan itu.
5. Apabila bagian dan/atau seluruhnya dari obyek jaminan hilang, rusak atau diantara obyek jaminan tersebut ada yang tidak dapat dipergunakan lagi, maka NASABAH dengan ini

- berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengganti bagian dan/atau seluruhnya dari obyek jaminan yang sejenis dan/atau yang nilainya setara dengan yang digantikan serta dapat disetujui BANK. -----
6. Nasabah tidak berhak untuk melakukan penjaminan ulang atas obyek jaminan dan juga tidak diperkenankan untuk membebaskan dengan cara apapun, menggadaikan, atau menjual atau mengalihkan dengan cara apapun obyek jaminan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK. -----
  7. BANK diperkenankan untuk mengambil/ menarik, menderek, menjual sebagian atau keseluruhan dari kendaraan milik NASABAH, baik dari tangan Nasabah maupun dari Pihak Lain siapapun adanya apabila NASABAH yang bersangkutan lalai atas kewajibannya sebagaimana yang sudah disepakati bersama dengan pihak Nasabah, yakni tidak melakukan pembayaran angsuran atas pembiayaan selama 3X angsuran secara berturut-turut dan/ atau telah menerima Surat Peringatan Ketiga (SP3). -----
  8. Bank menyerahkan sisa hasil penjualan atas objek yang dijaminkan kepada Nasabah apabila hasil penjualan jaminan tersebut melebihi harga plafon pembiayaan yang sudah disepakati oleh Bank dan Nasabah. -----
  9. Bank melakukan penagihan kembali kepada Nasabah apabila hasil penjualan atas objek yang dijadikan jaminan belum menutup nilai pinjaman pembiayaan Nasabah. -----

#### PASAL 9 ASURANSI

1. Demi menjamin kelancaran dan keamanan pembiayaan ini, **PIHAK PERTAMA/BANK** wajib mendaftarkan **PIHAK KEDUA/NASABAH** dalam program asuransi jiwa dan/atau jaminan sesuai dengan kesepakatan bersama. -----
2. **PIHAK PERTAMA/BANK** wajib mengurus semua persyaratan yang diperlukan untuk dapat mendaftarkan dan/atau membantu klaim asuransi **PIHAK KEDUA/NASABAH**. -----
3. **PIHAK KEDUA/NASABAH** wajib bersifat kooperatif dalam hal memenuhi semua persyaratan yang diperlukan termasuk pengisian formulir, cek kesehatan, dan kelengkapan berkas pendukung lainnya guna pendaftaran dan/atau klaim terhadap asuransi. -----
4. Resiko jiwa dan jaminan yang terjadi selama proses pengajuan asuransi sampai diterimanya polis asuransi oleh **PIHAK PERTAMA/BANK** yang menyebabkan hilangnya kemampuan membayar akan menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA/NASABAH** beserta ahli warisnya. -----
5. Jaminan **PIHAK KEDUA/NASABAH** yang tidak dicover asuransi, diwajibkan mengisi Surat Pernyataan Tidak Diasuransikan. -----

#### PASAL 10 PERISTIWA CIDERA JANJI

Apabila terjadi hal-hal di bawah ini ( setiap kejadian demikian, sebelum dan sesudah ini masing-masing secara tersendiri atau secara bersama-sama disebut sebagai "Peristiwa Cidera Janji"). ----

- 1) Kelalaian NASABAH untuk melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini untuk membayar kembali angsuran Pembiayaan tepat pada waktunya dan setelah dilakukan pengecekan dari Pihak Bank atas penyebab keterlambatan pembayaran angsuran tersebut, apabila tidak dapat memberikan bukti yang cukup dalam hal ini NASABAH telah melalaikan kewajibannya. Untuk hal ini BANK dan NASABAH sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----
- 2) Apabila terdapat sesuatu janji, pernyataan, jaminan atau kesepakatan menurut perjanjian ini atau berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam sesuatu surat, sertifikat atau bukti-bukti lain yang perlu diadakan menurut perjanjian ini atau sehubungan dengan sesuatu perjanjian yang disebut dalam perjanjian ini ternyata tidak benar, tidak tepat atau menyesatkan. -----

- 3) Apabila NASABAH mengajukan permohonan resmi kepada Pengadilan Negeri untuk dinyatakan pailit, atau terhadap dilancarkan suatu tindakan yang apabila di dalam waktu 60 (enam puluh) hari Takwin tidak dicabut, akan menjurus kepada sesuatu pernyataan pailit dari NASABAH.-----
- 4) Jikalau NASABAH melanggar dan/atau tidak dapat memenuhi peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini atau tidak dapat dipenuhi syarat-syarat perjanjian ini serta perjanjian-perjanjian lainnya yang bersangkutan dan/atau syarat-syarat serta ketentuan yang ditetapkan oleh BANK baik surat-surat/dokumen-dokumen termasuk jaminan yang diberikan.-----
- 5) Jikalau atas barang-barang milik NASABAH dan/atau Penjamin, baik sebagian maupun seluruhnya, dilakukan sitaan jaminan atau sitaan eksekusi.-----
- 6) Jikalau kekayaan NASABAH serta nilai barang-barang dan lain-lain yang menjadi tanggungan nanti menurut penilaian BANK menjadi kurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup bagi hutangnya NASABAH.-----
- 7) Jikalau NASABAH tidak menjalankan usaha dengan sungguh-sungguh dan / atau melanggar syar'i dan atau undang-undang serta hukum yang berlaku.-----

Maka seluruh Pembiayaan tersebut akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban NASABAH harus dibayarkan kepada BANK secara seketika dan sekaligus dan BANK dapat mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu sehubungan dengan perjanjian ini, atau sesuatu perjanjian atau dokumen atau surat-surat yang tersebut di dalam Perjanjian ini atau Perjanjian ini atau sesuai dengan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku untuk menjamin pelunasan kembali Pembiayaan.-----

#### PASAL 11 FORCE MAJEURE

- 1) Yang dimaksud dengan force majeure adalah keadaan-keadaan sebagai berikut :-----
  - a) Gempa bumi, taufan, banjir, tanah longsor, sambaran petir, kebakaran, wabah penyakit, dan bencana alam lainnya.-----
  - b) Pemogokan umum, huru hara, sabotase, perang dan pemberontakan yang mengakibatkan salah satu pihak atau kedua pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya menurut perjanjian ini.-----
- 2) Dalam hal terjadi force majeure sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diatas sehingga mempengaruhi pelaksanaan kewajiban salah satu pihak maka pihak yang mengalami keadaan force majeure berkewajiban untuk memberitahukan kepada pihak lainnya dalam perjanjian ini selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak terjadinya force majeure tersebut untuk diselesaikan secara musyawarah.-----
- 3) Apabila pihak yang mengalami force majeure tersebut lalai untuk memberitahukan kepada pihak lainnya dalam kurun waktu sebagaimana ditentukan dalam ayat 2, maka seluruh kerugian, resiko dan konsekuensi yang timbul menjadi beban dan tanggung jawab pihak yang mengalami keadaan force majeure tersebut.-----
- 4) Force majeure dimaksud dalam ayat 1 dan pasal 2 di atas tidak dapat dijadikan alasan oleh PIHAK NASABAH untuk menunda kewajiban pembayaran dan investasi yang telah jatuh tempo kepada PIHAK BANK sebelum terjadinya force majeure.-----

#### PASAL 12 PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN

1. Akad pembiayaan ini berlaku dan mengikat terhadap Bank dan Nasabah maupun para penerima dan penerus hak dan kewajiban dalam Akad pembiayaan ini (meliputi pula: para ahli waris, pengelola, pelaksana, penggantinya dan pihak yang menerima serta pengganti

- yang berkepentingan), dengan ketentuan bahwa Nasabah tidak dapat mengalihkan atau melepaskan hak dan/atau kewajibannya berdasarkan Akad tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank.-----
2. Nasabah setuju bahwa apabila dianggap perlu oleh Bank, berdasarkan pertimbangannya sendiri Bank mempunyai hak untuk mengalihkan, baik seluruh atau sebagian hak-hak yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad pembiayaan ini (berikut setiap perubahan, penambahan, dan atau perpanjangannya) kepada pihak lainnya, dan Nasabah setuju bahwa penerima pengalihan hak yang bersangkutan akan mendapat manfaat yang sama dengan yang diberikan kepada Bank berdasarkan akad pembiayaan ini.-----
  3. Dalam hal Bank mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya, Nasabah tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Akad pembiayaan ini (berikut setiap perubahan, penambahan, dan atau perpanjangannya) serta perjanjian-perjanjian/akad-akad lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan Akad pembiayaan ini.---

**PASAL 13  
PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- 1) Segala perselisihan yang timbul berdasarkan Akad ini antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.-----
- 2) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai kesepakatan, Mengenai Akad pembiayaan ini dan segala akibat hukumnya kedua belah pihak memilih domisili umum dan tetap di kantor Pengadilan Agama di Yogyakarta. Pada Pengadilan Agama tersebut BANK dapat memberitahukan dengan resmi segala akte-akte dan exploit-exploit pengadilan atau diluar pengadilan yang sekiranya perlu, dan akan mengirimkan tembusannya kepada alamat terakhir yang dikenal-nya, sedangkan pengiriman itu tidak perlu dibuktikan menurut hukum.-----

**PASAL 14  
LAIN-LAIN**

Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian pembiayaan ini, akan diatur dalam akte tambahan, surat-surat dan atau kertas-kertas lain yang merupakan bagian yang melekat dan dilampirkan serta merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian pembiayaan ini.-----

**PASAL 15  
PENUTUP**

- 1) Sebelum surat perjanjian ini ditandatangani oleh nasabah, nasabah mengakui dengan sebenarnya dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa nasabah telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi perjanjian ini berikut seluruh surat dan dokumen yang menjadi lampiran surat perjanjian ini, sehingga oleh karena itu nasabah memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah menandatangani perjanjian ini.-----
- 2) Tiap adendum dari perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad pembiayaan ini.-----

Pihak Pertama dan Kedua sepakat dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk perjanjian ini dan segala akibatnya memberlakukan syariah Islam dan peraturan perundang-undangan lain yang tidak bertentangan dengan syariah.-----

Demikian Akad Pembiayaan ini disetujui dan ditandatangani di Yogyakarta pada hari ini, ..... oleh Bank dan Nasabah di atas kertas yang bermaterai cukup dalam dua

rangkap, yang masing-masing disimpan oleh nasabah dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.-----

PIHAK BANK  
PT. BPRS Barokah Dana Sejahtera

NASABAH

Materai Rp. 6.000

Edi Sunarto, SE  
Direktur Utama

.....

.....  
Istri Nasabah

Saksi

.....

.....

6. Pembukuan Pembiayaan : Pembukuan atas nama **NASABAH** dan **BANK** yang khusus mencatat seluruh transaksi **NASABAH** sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.
7. Keuntungan adalah : Pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 5 Akad dengan dikurangi dengan biaya-biaya (*profit sharing*).
8. Jangka Waktu Akad : Masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 5 Akad ini.
9. Cedera Janji adalah : Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 Akad ini yang menyebabkan **BANK** dapat menghentikan seluruh atau sebagian Pembiayaan, serta menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** sebelum jangka waktu Akad ini.

**Pasal 2**  
**MAKSUD DAN TUJUAN MUSYARAKAH**

**BANK** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk bersyirkah untuk : **Modal Kerja XXX** dan **NASABAH** berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima syirkah tersebut dari dan karenanya telah memiliki kewajiban kepada **BANK**.

**Pasal 3**  
**PORSI MODAL PEMBIAYAAN**

Bank berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana musyarakah sebagai syirkah **Modal Kerja XXX** sebagaimana disebutkan pada Pasal 2, dengan rincian sebagai berikut :

1. Biaya yang dibutuhkan untuk modal tersebut sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) .
2. Rincian Modal dan Nilai Proyek:

Harga Pokok Produksi	Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah)
Modal Bank	Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)
Modal Nasabah	Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

**Pasal 4**  
**KESEPAKATAN NISBAH DAN PROYEKSI BAGI HASIL**

Atas Penyertaan modal **BANK** tersebut, telah disepakati oleh kedua belah pihak:

- a. Sistem Bagi Hasil menggunakan system **Revenue Sharing** yaitu dihitung dari rata - rata revenue setiap bulan.  
Sales (Revenue) nasabah rata rata 8 bulan Rp.130.000.000,-  
Ekspektasi Yield Bank setara per Bulan = Rp. 8.000.000,-
- b. Prosentase Nisbah Bagi Hasil:  
(Ekspektasi yield x 100 %) : (omset)  
Jadi Nisbah Bagi Hasilnya :  
(Rp 8.000.000,- x 100 %) : (Rp.130.000.000,-) = 6,15 %

<b>Bank</b>	<b>Nasabah</b>
6,15 %	93,85 %

**Pasal 5**  
**JANGKA WAKTU DAN TITIPAN ANGSURAN**

1. Jangka waktu kerjasama yang telah disepakati oleh kedua belah pihak adalah selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 04 Oktober 2018 sampai dengan 04 Oktober 2019.
2. Sesuai dengan kebijakan **BANK** bahwa pencairan di atas tanggal 25 (dua puluh lima) tiap-tiap bulannya, maka nasabah harus membayar angsuran tiap-tiap bulan maksimal pada tanggal 25 (dua puluh lima) dan lunas pada saat jatuh tempo.
3. Sistem pembayarannya adalah dengan cara pihak **NASABAH** membayar titipan bagi hasil sebelum tanggal 25 setiap bulannya dan pokok pembiayaan (syirkah **BANK**) harus lunas selambat-lambatnya tanggal 4 Oktober 2019.

**Pasal 6**  
**PERHITUNGAN USAHA DAN RISIKO KERUGIAN**

1. **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan Laporan Keuangan proyek yang dibiayai pada setiap bulannya paling lambat tanggal 20.
2. **BANK** dan **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian secara proporsional yang timbul dalam dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran, kelalaian dan atau pelanggaran yang dilakukan **NASABAH**.
3. **BANK** baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila **BANK** telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh **NASABAH** kepada **BANK**, dan **BANK** telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara lengkap kepada **NASABAH**.

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

1. **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, sepanjang hal itu diberitahukan **BANK** kepada **NASABAH** sebelum ditandatangani Akad ini, dan **NASABAH** menyatakan persetujuannya.
2. Biaya-biaya yang dibebankan sebagai berikut :

1. Biaya administrasi	Rp. XXX.000,-
2. Notaris	Rp. XXX.000,-
3. Materai 5 lembar	Rp. XXX.000,-
4. Asuransi Jiwa	Rp. XXX.000,-
TOTAL	Rp. XXX.000,-

**Pasal 8**  
**KEWAJIBAN NASABAH**

Sehubungan dengan fasilitas Pembiayaan oleh **BANK** kepada **NASABAH** berdasarkan Akad ini, **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk :

1. Mengembalikan seluruh jumlah pokok Pembiayaan berikut bagian dari pendapatan/keuntungan **BANK** sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan dalam Akad ini.
2. Memberitahukan secara tertulis kepada **BANK** dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut **NASABAH** maupun usahanya.
3. Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan atas Pembiayaan secara jujur dan benar dengan itikad baik dalam pembukuan tersendiri.
4. Menyerahkan kepada **BANK** perhitungan usahanya yang difasilitasi Pembiayaannya berdasarkan yang ditetapkan dalam Pasal 2 Akad ini.

5. Menyerahkan kepada **BANK** setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta **BANK** kepada **NASABAH**.
6. Menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan dan undang-undang yang berlaku serta tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip Syari'ah.

**Pasal 9**  
**JAMINAN**

1. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada **BANK** sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Pada saat ditandatangani Akad ini, **NASABAH** tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberi kuasa kepada orang lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan atas sebagian atau seluruh barang jaminan dari Akad ini.

Sebidang tanah dan yang berdiri di atasnya baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari Tanah seluas xxx meter persegi, dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor xxx Tanggal Penerbitan xxx, Surat ukur Nomor xxx tertanggal xxx, terletak di Desa xxx, Kecamatan xxx, Kabupaten xxx Propinsi xxx atas nama xxx.

Pengikatan atas jaminan ini adalah APHT di Notaris xxx Sarjana Hukum , Magister Kenotariatan yang berkedudukan di Kota Yogyakarta.

**Pasal 10**  
**PENGAKUAN DAN JAMINAN**

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

1. **NASABAH** berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya.
2. **NASABAH** menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat **NASABAH** dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi **BANK** dalam pelaksanaannya.
3. **NASABAH** menjamin, bahwa terhadap setiap pembelian barang dari Pihak Ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.
4. **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada **BANK**, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh **BANK** selama kewajiban membayar kewajiban atau sisa kewajiban kepada **BANK** belum lunas.

**Pasal 11**  
**CEDERA JANJI**

**NASABAH** dianggap telah melanggar syarat-syarat Akad ini bila terbukti **NASABAH** melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut;

1. Menggunakan Pembiayaan yang diberikan **BANK** di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari **BANK**.