

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH ANTARA PIHAK BANK ACEH SYARIAH DENGAN
KOSAN PUTRI NO. 19 (STUDI KASUS
DI KOTA BANDA ACEH)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum



OLEH :

NAMA	: MUHAMMAD ZULKARNAEN
NPM	: 2001110030
PRODI	: ILMU HUKUM
BAGIAN	: HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2024**

Telah Disetujui

**Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh**

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
ANTARA PIHAK BANK ACEH SYARIAH DENGAN KOSAN PUTRI NO. 19 (STUDI
KASUS DI KOTA BANDA ACEH)**

— Banda Aceh, 24 Januari 2024 —

Pembimbing,



Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
ANTARA PIHAK BANK ACEH SYARIAH DENGAN KOSAN PUTRI NO. 19 (STUDI
KASUS DI KOTA BANDA ACEH)**

Oleh

Nama Mahasiswa : Muhammad Zulkarnaen
No. Mahasiswa : 2001110030
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,
Pada Tanggal 29 Januari 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : **Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H**



2. Sekretaris : **Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes**



3. Pembimbing/Penguji I : **Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S**



4. Penguji II : **Dr. H. Yusri Z Abidin, S.H., M.H**



5. Penguji III : **Dr. Zulfan, S.H., M.H**



Banda Aceh, 5 Februari 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H



KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **“Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Antara Pihak Bank Aceh Syariah Dengan Kosan Putri No. 19 (Studi Kasus Di Kota Banda Aceh)”**, dapat diselesaikan.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum. Selesaiannya skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak.

Serta dengan kerendahan hati pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada bapak/ibu:

1. Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
2. Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S. selaku pembimbing yang selalu menyediakan waktu untuk memberikan masukan dan sarannya. Semoga beliau diberikan kemudahan karir dan kesehatan
3. Dr. H. Yusri Z. Abidin S.H., M.H selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Seluruh dosen dan Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Terima kasih juga kepada responden dan informan yang telah memberi data dan informasi untuk penulisan skripsi ini.

Seluruh dosen, Staf, dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat. Terima kasih diucapkan teristimewa kepada ayahanda Syurkani dan Ibunda Ramziati dengan sabar dalam mendidik serta ketulusannya dan do'a yang telah ayah/ibu panjatkan untuk kesuksesan anakmu ini.

Menyadari bahwa penulisan ini belum sempurna sesuai dengan yang diharapkan baik dari isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu dengan senang hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak untuk menyempurnakan skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi diri sendiri maupun pihak lain yang membacanya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 29 Januari 2024
Penulis

Muhammad Zulkarnaen
NPM: 2001110030

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penulisan.....	10
C. Metode Penelitian	11
D. Sistematika Penulisan	14
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN SYARIAH DAN PEMBIAYAAN PADA BANK ACEH SYARIAH	
A. Pengertian Perbankan Syariah	16
B. Bentuk-Bentuk Pembiayaan Pada Bank Syariah.....	21
C. Tinjauan Umum Pembiayaan Murabahah	30
D. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pengajuan Pembiayaan.....	33
E. Wanprestasi Dan Akibat Hukum	36
F. Penyelesaian Wanprestasi.....	38
 BAB III PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN	
A. Bentuk Dan Isi Perjanjian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Aceh Syariah.....	39
B. Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Aceh Syariah	44
C. Upaya Yang Dapat Ditempuh Nasabah Untuk Menyelesaikan Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Aceh Syariah	46
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran	49
DAFTAR PUSTAKA	50
LAMPIRAN.....	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang berperan sebagai perantara bagi pihak-pihak yang membutuhkan dana untuk memperoleh suatu kegiatan usaha. Lembaga perbankan bergerak dalam kegiatan perkreditan, pemberian berbagai jasa, melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian yang ada.¹ Dampak dari kegiatan tersebut memposisikan bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai sumber dana utama untuk pembiayaan pembangunan dan kegiatan usaha.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Fungsi bank adalah menjadi intermediasi bagi masyarakat yang kelebihan dana kepada masyarakat yang kekurangan dana. Peranan yang sangat penting ini menjadikan bank sebagai pengatur urat nadi perekonomian nasional. Penyediaan dana pada negara-negara berkembang merupakan salah satu yang menentukan bagi pelaksanaan pembangunan nasional.

¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2014, hlm.1.

Tugas bank guna mendukung pembangunan nasional ini, secara jelas disebutkan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menjelaskan bahwa terdapat 3 Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan, pemerataan, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak, sehingga jelas sekali bahwa fungsi perbankan di Indonesia disamping sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat juga memiliki peran untuk meningkatkan pembangunan nasional.

Pada sistem perbankan di Indonesia ada dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Adapun pengertian Bank Syariah dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) tahun 2003 banyak bank - bank yang menjalankan oprasionalnya dengan menggunakan prinsip syariah.

²Dengan adanya undang-undang tersebut perbankan syariah di Indonesia mendapatkan kesempatan yang lebih luas untuk berkembang menyelenggarakan kegiatan usaha termasuk pemberian kesempatan kepada bank konvensional untuk membuka kantor cabang yang operasional perbanknya menggunakan prinsip syariah. Selain itu, undang-undang Perbankan Syariah juga membuat Bank Syariah untuk menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal, yaitu menerima

² Sofya S Harahap dkk, *Akutansi Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFE-Usakti 2005, hlm, 1.

dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Perbankan syariah salah satu lembaga keuangan yang memiliki pengaruh besar dalam roda perekonomian masyarakat. Bank adalah sebuah lembaga bagi masyarakat untuk menyimpan uang dan juga dapat menjadi tempat peminjaman uang di saat masyarakat yang membutuhkan. Seiring dengan berjalannya waktu, bank telah menjadi sebuah kebutuhan hidup manusia. Bank yang diharapkan bisa menjadi solusi bagi masalah perekonomian masyarakat yang ternyata yang memiliki sisi negatif. Sisi negatif tersebut berupa sistem riba yang terbentuk dan dikenal dengan bunga. Sistem bunga atau riba ini terdapat pada perbankan konvensional atau secara ekstrem bisa disebut bank dengan sistem kapitalis. Sistem bunga atau riba sangat meresahkan nasabah karena sistem ini dinilai terlalu menguntungkan pihak bank, terutama dalam menjalankan perannya sebagai kreditur, walaupun nasabah sedang berada dalam kondisi yang tidak baik, dengan kata lain, riba telah menzalimi nasabah.³

Sejak awal kelahirannya, perbankan syariah dilandasi dengan kehadiran dua gerakan *renaissance* Islam modern: *neore-vivalis* dan modernis. Tujuan utama dari pendiri lembaga keuangan berdasarkan etika ini adalah tiada lain sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek ekonominya berlandaskan Al-Quran dan As-Sunnah.⁴

³ Nurul Ichsan Hasan, *Pengantar Perbankan Syariah*, Referensi, Ciputat, 2014, hlm.100.

⁴ *Ibid*, hlm.89.

Kredit dalam sistem perbankan Islam lebih diartikan dengan pembiayaan. Dalam sistem pembiayaan ini terdapat beberapa konsep yang diterapkan oleh bank syariah dalam memberikan modal ataupun kredit bagi nasabah perbankan, antara lain dengan menggunakan sistem kerjasama atau bagi hasil, sistem pemberian barang modal dan sistem pemberian barang konsumtif. Kesemuanya itu menggunakan akad yang disesuaikan dengan akad yang ada dalam hukum fiqh Islam.⁵

Dalam menyalurkan dana pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu:⁶

- 1) Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli.
- 2) Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa.
- 3) Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil.

Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual. Produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah produk yang menggunakan prinsip jual-beli seperti murabahah, salam, dan istishna serta produk yang menggunakan prinsip sewa yaitu ijarah. Sedangkan pada kategori ketiga, tingkat keuntungan bank ditentukan dari besarnya keuntungan usaha sesuai dengan prinsip bagi-

⁵ *Ibid*, hlm.221.

⁶ Tim Penyusun, *Perbankan Syariah*, Cetakan IV, PKES Publishing, Jakarta, 2007, hlm.32.

hasil. Pada produk bagi hasil keuntungan ditentukan oleh nisbah bagi hasil yang disepakati di muka. Produk perbankan yang termasuk ke dalam kelompok ini adalah musyarakah dan mudharabah.⁷

Secara umum, pembiayaan dengan dasar penyertaan modal atau kerjasama menggunakan prinsip bagi hasil, dalam perbankan syariah hal ini dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu:⁸

- 1) *Aqd Al-musyarakah*
- 2) *Aqd Al-mudharabah*
- 3) *Aqd Al-muzara'ah*
- 4) *Aqd Al-musaqah*

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah pemberian dana untuk mendirikan, menjalankan, atau melakukan sesuatu berdasarkan prinsip syariah. Dalam perbankan, terdapat istilah prinsip syariah, berdasarkan surah Al-Baqarah Ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
 ۝ النِّبْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَاللَّهُ الْبَیْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّهُ
 خُلِدُورَ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۚ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا

○۲۷۵

Artinya: Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli

⁷ *Ibid*, hlm.32-22

⁸ Hasan, *Op.Cit*, hlm.221.

itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya⁹.

Hal ini merujuk kepada produk perbankan yang cara kerjanya berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah ini merujuk kepada ketentuan hukum Islam dalam tata cara pengelolaan bidang perbankan.

Wanprestasi atau yang juga dikenal dengan cidera janji; *default*; *non-fulfillment*; ataupun *breach of contract* adalah suatu kondisi tidak dilaksanakannya suatu prestasi/ kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati Bersama sebagaimana yang dinyatakan dalam kontrak.¹⁰ Konsekwensi yuridis dari wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi, berdasarkan Surah Al-Baqarah ayat 282:

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu pembayaran yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya untuk melindungi hak masing-masing dan untuk menghindari perselisihan. Dan hendaklah seorang yang bertugas sebagai penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar, jujur, dan adil, sesuai ketentuan Allah dan peraturan perundangan yang berlaku dalam masyarakat. Kepada para penulis

⁹ Al.qur'annulkarim, S.Al-Baqarah' : 275

¹⁰ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2012, hlm.7.

diingatkan agar janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagai tanda syukur, sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya kemampuan membaca dan menulis, maka hendaklah dia menuliskan sesuai dengan pengakuan dan pernyataan pihak yang berutang dan disetujui oleh pihak yang mengutangi. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan apa yang telah disepakati untuk ditulis, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhan Pemelihara-nya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripada utang-nya, baik yang berkaitan dengan kadar utang, waktu, cara pembayaran, dan lain-lain yang dicakup oleh kesepakatan. Jika yang berutang itu orang yang kurang akal-nya, tidak pandai mengurus harta karena suatu dan lain sebab, atau lemah keadaannya, seperti sakit atau sangat tua, atau tidak mampu mendiktekan sendiri karena bisu atau tidak mengetahui bahasa yang digunakan, atau boleh jadi malu, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar dan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada saksi dua orang laki-laki, atau kalau saksi itu bukan dua orang laki-laki, maka boleh seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi yang ada, yakni yang disepakati oleh yang melakukan transaksi. Hal tersebut agar jika yang seorang dari perempuan itu lupa, maka perempuan yang seorang lagi yang menjadi saksi bersamanya mengingatkannya. Dan sebagaimana Allah berpesan kepada para penulis, kepada para saksi pun Allah berpesan. Janganlah saksi-saksi itu menolak memberi keterangan apabila dipanggil untuk memberi kesaksian, karena penolakannya itu dapat merugikan orang lain. Dan janganlah kamu bosan

menuliskannya, baik utang itu kecil maupun besar, sampai yakni tiba batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, yakni penulisan utang piutang dan persaksian yang dibicarakan itu, lebih adil di sisi Allah, yakni dalam pengetahuan-Nya dan dalam kenyataan hidup, dan lebih dapat menguatkan kesaksian, yakni lebih membantu penegakan persaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan terkait jenis utang, besaran dan waktunya. Petunjuk-petunjuk di atas adalah jika muamalah dilakukan dalam bentuk utang piutang, tetapi jika hal itu merupakan perdagangan berupa jual beli secara tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya, sebab memang pencatatan jual beli tidak terlalu penting dibanding transaksi utang-piutang. Dan dianjurkan kepadamu ambillah saksi apabila kamu berjual beli untuk menghindari perselisihan, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi oleh para pihak untuk memberikan keterangan dan kesaksian jika diperlukan, begitu juga sebaliknya para pencatat dan saksi tidak boleh merugikan para pihak. Jika kamu, wahai para penulis dan saksi serta para pihak, lakukan yang demikian, maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah dan rasakanlah keagunganNya dalam setiap perintah dan larangan, Allah memberikan pengajaran kepadamu tentang hak dan kewajiban,;¹¹

¹¹ Al.qur'annulkarim, S.Al-Baqarah' : 282

Perjanjian pembiayaan tidak terlepas dari berbagai hambatan dan masalah yang menyertainya. Dalam Q.S An Nisa. Ayat 29.

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu" . (Q.S An Nisa : 29)¹²

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan dari ketentuan ini jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas syariah, dan sah untuk dijalankan dalam praktek pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi. Salah satu kasus yang terjadi yaitu antara Bank Aceh Syariah dengan Kos Putri No. 19. Dalam hal ini Bank Aceh Syariah telah memberikan pinjaman berupa uang kepada Kos Putri No. 19 sebesar pinjaman pokok Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan angsuran tiap bulan sebesar Rp. 6.162.281,- (enam juta seratus enam puluh dua ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah) menggunakan akad Murabahah. Jaminan Kost Putri Nomor No. 19.

Tindakan wanprestasi yang terjadi antara Kos Putri No. 19 dengan Bank Aceh Syariah terjadi ketika pandemi yang terjadi di Banda Aceh. Pihak Kos Putri No. 19 tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan tiap bulan per tanggal 20 April 2020 dikarenakan para penghuni kos yaitu

¹² Al.qur'annulkarim, S.An Nisa' : 29

mahasiswa pulang kampung dan tidak melanjutkan penyewaan kamar karena perkuliahan dilakukan secara daring.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut **“Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Antara Pihak Bank Aceh Syariah Dengan Kosan Putri No. 19 (Studi Kasus Di Kota Banda Aceh)”**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah terjabar di atas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah bentuk dan isi perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah?
2. Apakah penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah?
3. Apakah Upaya yang ditempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah?

B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian skripsi ini dalam bidang hukum perdata, yaitu terkait Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Antara Pihak Bank Aceh Syariah Dengan Kosan Putri No. 19 (Suatu Penelitian Banda Aceh).

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bentuk dan isi perjanjian pembiayaan pada Bank Aceh Syariah.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah.
- c. Untuk mengetahui upaya yang dapat ditempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah.

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.¹³

2. Definisi Operasional Variabel

¹³ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 77.

- a. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- b. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
- c. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.
- d. Wanprestasi adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan

3. Populasi Penelitian

Populasi penelitian ini adalah Bank Aceh Syariah dan Pemilik Kost Putri No. 19. Kecamatan Syah Kuala, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh.

4. Cara Penentuan Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode *purposive sampling* yang dimana keseluruhan populasi dipilih beberapa responden dan informan yang dianggap mengetahui masalah yang diteliti dan dapat mewakili keseluruhan populasi

yang ada. Adapun responden dan informan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1) Responden

- a. Staff Bagian Pembiayaan Bank Syariah Aceh
- b. Pemilik Kost Putri

2) Informan

- a. Kepala Otoritas Jasa Keuangan Aceh
- b. Akademisi (Dosen Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh)

5. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan.¹⁴ Data data yang diperlukan dalam penilitan ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*liberary research*) dan penelitian lapangan (*filed research*).

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder dengan cara mempelajari pengertian hukum keperdataan, peraturan perundang-undangan, literatur-literatur baik referensi umum seperti buku-buku, jurnal dan lainnya.

b. Penelitian Lapangan (*filed research*)

¹⁴ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 87.

Untuk mendapatkan data primer penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui penelitian langsung ke lapangan. Penulis melakukan penelitian langsung ke penyedia jasa pembiayaan, lalu melakukan penelitian dan pengumpulan data-data serta informasi yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

6. Cara Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar.¹⁵ Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.¹⁶

D. Sistematika Penulisan

Agar penelitian ini terstruktur dan terarah, maka disusun sistematika Penulisan sebagai berikut:

BAB I berisikan latar belakang masalah, ruang lingkup dan tujuan Penulisan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II merupakan tinjauan umum tentang pembiayaan syariah dan pembiayaan pada bank aceh, pengertian perbankan syariah, bentuk-bentuk pembiayaan pada bank syariah, tujuan umum pembiayaan murabahah, hak dan

¹⁵Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2006. hlm. 153.

¹⁶ Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 22.

kewajiban para pihak dalam pengajuan pembiayaan, wanprestasi dan akibat hukum, penyelesaian wanprestasi

BAB III hasil penelitian tentang bentuk dan isi perjanjian pembiayaan murabahah pada bank aceh syariah, penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada bank aceh syariah dan upaya yang dapat ditempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada bank aceh syariah

BAB IV merupakan bagian akhir dari pembahasan hasil penelitian ini yang berisi kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN SYARIAH DAN PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH

A. Pengertian Perbankan Syariah

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dana/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Menurut ensiklopedia Islam, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syari'ah Islam.¹

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat (1) Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Dalam pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Dalam pasal 1 ayat (12), menyebutkan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan

¹Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, hlm 49.

berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.²

Ekonomi syariah mengalami pertumbuhan yang cukup pesat. konsep ekonomi syariah tidak hanya dilakukan di negara-negara yang mayoritas penduduknya Muslim, namun negara-negara nonMuslim, seperti Amerika Serikat dan negara-negara Eropa banyak mengkaji mengenai konsep ekonomi syariah. Saat krisis menerpa negara-negara kapitalisme yang tiada hentinya, yang menjadi pemicu lahir pemikiran bahwa diperlukan sistem ekonomi baru sebagai pengganti sistem ekonomi liberal dan kapitalisme yang dianggap gagal, salah satu turunan dari ekonomi syariah adalah perbankan syariah.³

Perkembangan perbankan syariah mengalami pertumbuhan yang cukup pesat terutama di Indonesia, seiring dengan tumbuhnya pemahaman masyarakat bahwa bunga dan modal yang ditentukan di awal (*predetermined return*) merupakan riba yang dilarang oleh syariat Islam. Berdasarkan pemahaman tersebut, maka sejak tahun 1950 banyak cendekiawan Muslim dan teoritis ekonomi Islam menghendaki perbankan yang terbebas dari bunga atau riba.⁴

Dengan demikian, bank syariah mengalami perkembangan yang begitu cepat dan pesat, sebagian masyarakat masih ada yang berasumsi bahwa bank

² Ibid., hlm. 50.

³Herni Ali dan Miftahurrohman, “Determinan yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia ”, Jurnal Bisnis dan Manajemen Volume 6 Nomor 1, April 2023, hlm. 32

⁴ Bagya Agung Prabowo, “Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)”, Jurnal Hukum Volume 16 Nomor 1, April 2023, hlm. 106

syariah hanyalah sebuah label yang digunakan untuk menarik simpati masyarakat Muslim di bidang perbankan. Mereka berpendapat bahwa bank syariah merupakan bank konvensional yang menggunakan istilah-istilah Islam dengan kepala akad yang dibubuhi kalimat *Bismillahirrahmanirrahim* serta pegawai yang mengenakan busana Islami dan mengucapkan salam, akan tetapi dalam pelaksanaan akadnya masih menggunakan cara-cara yang dilarang oleh agama.

Masyarakat cenderung skeptis terhadap perbankan syariah, hal itu tidak dapat dipungkiri karena konotasi perbankan sejak dahulu memang terpisah secara nyata dengan syariah, sehingga pada awal mula pembentukan perbankan syariah banyak yang tidak percaya akan adanya keberhasilan ekonom Islam dalam menyatukan institusi perbankan dengan syariah,⁵ bank ini menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya, dimana landasan hukumnya mengacu kepada al Qur'an dan hadits.⁶

Bank syariah sebagai lembaga keuangan syariah memiliki fungsi intermediasi, yaitu bank syariah melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya melalui skema pembiayaan. Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah ialah

⁵ Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murabahah ", Jurnal Ilmu Hukum Volume 10 Nomor 1, Maret 2023, hlm. 56.

⁶ Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar, "Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum di Indonesia ", Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam Volume 1 Nomor 2, Desember 2023, hlm. 212

melalui produk pembiayaan murabahah.⁷ Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah ialah melalui produk pembiayaan murabahah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor, 9/19/pbi/2007 Pelaksanaan prinsip syariah telah di perbarui dengan di keluarkanya peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 13/POJK.03/2021 Penyelenggaraan produk bank umum pasal 1 ayat 1, bank umum yang selanjutnya di sebut sebagai bank adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha secara konvensional atau melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri dan unit usaha syariah. Ayat 2, produk bank adalah kegiatan usaha yang di lakukan oleh bank dalam bentuk penyelenggaraan produk, layanan dan jasa untuk kepentingan nasabah. Ayat 3, prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Pada pasal 4 di tetapkan bahwa produk bank dikelompokkan menjadi dua

a. Produk bank dasar

Produk bank dasar terdiri atas produk, layanan dan jasa, yang merupakan kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana.

b. Produk bank lanjutan

Produk bank lanjutan merupakan produk bank yang berbasis teknologi informasi, berkaitan dengan penyelenggaraan kegiatan atau produk Lembaga jasa keuangan selain bank,

⁷Surayya Fadhilah Nasution, Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia, At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam, Volume V1, No. 1 Juni 2023, hlm. 132 - 152

memerlukan persetujuan atau perizinan dari otoritas lain atau bersifat kompleks

Dalam pengembangan suatu produk, bank syariah berpedoman pada prinsip syariah. Salah satu produk bank syariah adalah murabahah yaitu akad jual beli atas barang tertentu, yang mana penjual menyebutkan harga pembelian dan keuntungan yang diambil dengan jelas. Karena itu, untuk mengembangkan produk murabahah yang berkaitan dengan jual beli terkait dengan barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, diperlukan ketentuan ketentuan antara lain KUH Perdata Pasal 1457. Secara substansial jual beli merupakan kegiatan tukar-menukar barang dengan menggunakan hukum perdagangan yang berlaku dan disepakati.⁸ Dalam hukum perdagangan terdapat suatu perjanjian antara 2 (dua) pihak yang sepakat (*consensus*) saling mengikatkan diri untuk melakukan hal tertentu dan halnya halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata.

Akad murabahah adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam murabahah penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Meski berlandaskan pada Alquran dan Al hadist, hingga saat ini sebagian masyarakat masih ada yang berasumsi bahwa bank syariah hanyalah sebuah label yang digunakan untuk menarik simpati masyarakat Muslim di bidang perbankan. Mereka berpendapat bahwa bank syariah merupakan bank konvensional yang

⁸ Wangsawidjaja Z. *Pembiayaan Bank Syariah*, Kompas Gramedia. Jakarta, 2012, hlm. 36.

menggunakan istilah-istilah Islam dengan kepala akad yang dibubuhi kalimat Bismillahirrahmanirrahim serta pegawai yang mengenakan busana Islami dan mengucapkan salam, akan tetapi dalam pelaksanaan akadnya masih menggunakan cara-cara yang dilarang oleh agama.

Sikap skeptis dari masyarakat tentang perbankan syariah tersebut tidak dapat dipungkiri karena konotasi perbankan sejak dahulu memang terpisah secara nyata dengan syariah, sehingga pada awal mula pembentukan perbankan syariah banyak yang tidak percaya akan adanya keberhasilan ekonomi Islam dalam menyatukan institusi perbankan dengan syariah. Dalam perbankan syariah, trust menjadi prioritas karena dijalankan dengan menggunakan prinsip syariah yang secara nyata berbeda dengan bank konvensional. Trust diartikan sebagai nasabah percaya bahwa operasional bank syariah dijalankan dengan prinsip kejujuran, keadilan dan kesetaraan.

B. Bentuk - Bentuk Pembiayaan Pada Bank Syariah

1. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan suatu upaya menyediakan dana berdasarkan kesepakatan antara 2 (dua) pihak atau lebih. Menurut Kasmir, pembiayaan merupakan penyediaan dana atau uang yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pihak bank dan pihak peminjam dana, dimana pihak peminjam diwajibkan untuk mengembalikan dana tersebut berdasarkan waktu tertentu atau jangka waktu yang telah ditetapkan dengan ditambah imbalan atau bagi hasil.⁹

⁹Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002, hlm.325.

Menurut Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Perbankan Syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, salam, dan *istishna*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi *multijasa*.

Pemberian dana yang dilakukan oleh pihak pemilik dana kepada pihak yang membutuhkan dana yang digunakan untuk keperluan masyarakat secara individu atau lembaga berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Dengan demikian, pemberian dana yang dilakukan oleh pihak pemilik dana kepada pihak yang membutuhkan dana yang digunakan untuk keperluan masyarakat secara individu atau lembaga berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara kedua belah pihak dan diikan dengan perjanjian.

2. Macam-Macam Pembiayaan

a. Murabahah

Secara bahasa murabahah berasal dari bahasa Arab yaitu *rabaha*, *yurabihu* dan *murabahatan* yang memiliki arti untung atau menguntungkan.

Sedangkan secara istilah, murabahah merupakan jual beli dengan memberitahukan harga awal ditambah dengan keuntungan sebagaimana firman Allah yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu”.¹⁰ Dengan demikian bahwa dalam melaksanakan perniagaan harus berdasarkan suka sama suka dan mengandung asas kebebasan yang tentunya harus sesuai dengan norma yang berlaku.

Kebebasan disini berarti dalam perjanjian (*freedom of contrac*) dalam salah satu asas yang terkait dalam perjanjian yaitu harus mewujudkan kebebasan berkehendak, adanya hak asasi dan tidak bertentangan dengan hukum syariah Islam. Dalam perjanjian harus ada keseimbangan dan keselarasan antara penjual dan pembeli, sehingga tidak ada berat sebelah antara kedua belah pihak. Kebebasan dalam perjanjian juga harus mencerminkan asas kepastian hukum contohnya bebas untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertulis ataupun lisan. Namun untuk kepentingan pembuktian maka perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis .

Pembiayaan murabahah adalah prinsip yang diterapkan melalui mekanisme jual beli barang secara cicilan dengan penambahan margin keuntungan bagi bank. Penggunaan pembiayaan murabahah merupakan salah satu dari konsep pembiayaan yang berdasarkan jual beli yang bersifat amanah.

¹⁰ AL-Qur’annulkarim, S. An-nisa’ : 29

Menurut istilah fuqaha murabahah adalah menjual barang dengan harga awal (harga beli) dengan tambahan keuntungan yang diketahui.¹¹ Al-Marghinani mendefenisikan murabahah sebagai penjualan barang apa pun pada harga pembelian yang ditambah dengan jumlah yang tetap sebagai keuntungan. Adapun Ibnu Qudamah dan Hambali berpendapat bahwa murabahah adalah penjualan.¹²

Menurut Kasmir, pembiayaan merupakan penyediaan dana atau uang yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pihak bank dan pihak peminjam dana, di mana pihak peminjam diwajibkan untuk mengembalikan dana tersebut berdasarkan waktu tertentu atau jangka waktu yang telah ditetapkan dengan ditambah imbalan atau bagi hasil.¹³ Pembiayaan merupakan salah satu tugas dan produk yang disediakan bank dalam memberikan fasilitas berupa pendanaan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan pembiayaan atau pendanaan.¹⁴

Wiroso mengartikan murabahah sebagai penjualan barang yang mana harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Karakteristik murabahah adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli

¹¹ Sofyan Sulaiman, "Penyimpangan Akad Murabahah di Perbankan Syariah dan Beberapa Isu Mengenai Murabahah", *Jurnal Madania* Volume 7 Nomor 1, 2017, hlm. 190.

¹² Ahamadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 50.

¹³ Kasmir, *Op.chit*, hlm. 325

¹⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah : dari Teori ke Praktek*, Jakarta : Gema Insani, 2001, hlm.160.

mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.¹⁵

Pembiayaan atau *financing* adalah pemberian dana yang dilakukan oleh suatu pihak kepada pihak lain yang membutuhkan dana untuk mendukung investasi yang dilakukan pihak tersebut yang dikerjakan secara pribadi atau lembaga. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pembiayaan merupakan pemberian dana yang dilakukan oleh pihak pemilik dana kepada pihak yang membutuhkan dana yang digunakan untuk keperluan masyarakat secara individu atau lembaga berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Menurut Adiwarman A. Karim, murabahah adalah perjanjian dalam jual beli barang atau jasa dengan menyatakan harga pokok dan keuntungan yang disetujui oleh penjual dan pembeli. Perjanjian ini merupakan salah satu bentuk *natural certainly contracts* karena dalam murabahah margin yang diperoleh dapat ditentukan sesuai keinginan dan kesepakatan kedua belah pihak.¹⁶ Perbankan Syariah mengartikan pembiayaan murabahah merupakan perjanjian antara Bank Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dimana Bank Syariah menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah atau modal kerja lainnya, dan nasabah akan membayar senilai harga pokok yang ditambah dengan keuntungan secara angsuran sesuai waktu yang sudah ditentukan.¹⁷

¹⁵ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, hlm.13.

¹⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2014, hlm.204.

¹⁷ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, hlm.224

Dengan demikian, pembiayaan murabahah merupakan perjanjian antara Bank Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dimana Bank Syariah menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah atau modal kerja lainnya, dan nasabah akan membayar senilai harga pokok yang ditambah dengan keuntungan secara angsuran sesuai waktu yang sudah ditentukan.¹⁸ Sehingga pembayaran pembiayaan murabahah dengan pembayaran secara tunai atau secara angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Untuk tambahan biaya dari barang yang dibutuhkan nasabah tersebut akan menjadi keuntungan bagi penjual atau bank syariah yang dinegosiasikan diawal akad antara kedua belah pihak. Pembiayaan murabahah menunjukkan adanya pembelian suatu produk atau barang sesuai dengan pesanan nasabah dan adanya penjualan produk kepada nasabah dengan harga jual yang berasal dari harga produk tersebut ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.

Oleh karena itu, pembiayaan murabahah dengan pembayaran secara tunai atau secara angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Untuk tambahan biaya dari barang yang dibutuhkan nasabah tersebut akan menjadi keuntungan bagi penjual atau bank syariah yang dinegosiasikan diawal akad antara kedua belah pihak. Pembiayaan murabahah menunjukkan adanya pembelian suatu produk atau barang sesuai dengan pesanan nasabah dan adanya penjualan produk

¹⁸ Adiwarman A. Karim, Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2014, hlm.204.

kepada nasabah dengan harga jual yang berasal dari harga produk tersebut ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.

b. Ijarah

Menurut Syayid Sabiq dalam Fiqh Sunnah, alijarah berasal dari kata al-Ajru yang berarti al-‘Iwadhu (ganti/kompensasi). Ijarah dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Menurut para fuqaha kontemporer dan ahli dalam keuangan Islami, ijarah memiliki potensi besar sebagai alternatif terhadap bunga dalam sistem keuangan yang sesuai dengan dengan syariah yang sedang berkembang. Ijarah diperbolehkan menurut ijma’ para fuqaha dan ulama.¹⁹

Berdasarkan pandangan Imam Syafi’i dan banyak Fuqaha lain, dua ayat Suci al-Qur’an, karena sifat umumnya, mengacu pada legalitas ijarah. Secara harfiah, ijarah berasal dari kata al-‘Ajr yang berarti kompensasi, pengganti, ganjaran, keuntungan, dan nilai tandingan (al-Iwad). Sebagai kontrak (Akad), ia mengacu pada pengupahan atau penyewaan tenaga asset/ komoditas untuk mendapatkan hak pemanfaatan atasnya. Ia juga mencakup penyewaan tenaga kerja dan kontrak (akad) kerja untuk siapa pun dengan balasan imbalan (upah). Karenanya, secara umum peraturan dan prinsip tenaga kerja, penyewaan ju’alah, dan semua kontrak (akad) lain untuk hak pemanfaatan barang dan jasa tercangkup dalam istilah ijarah

¹⁹ Sulaiman, *Akad Ijarah dalam Prespektif Hukum Islam*, Jogjakarta, PT. Sinar Jaya 2018. hlm 188.

istilah lain yang jarang digunakan untuk kontrak (akad) yang demikian adalah kira'a, dan istijah dalam hukum islam, ijarah adalah kontrak (akad) dari hak pemanfaatan yang dikenal dan diajukan untuk asset tertentu.²⁰

c. As-salam

Secara bahasa, salam (مِلْس) adalah al-i'tha' (ءاطعلا) dan at-taslif (فيلستلا). Keduanya bermakna pemberian. Ungkapan aslama ats tsauba lil al-khayyath bermakna: dia telah menyerahkan baju kepada penjahit. Sedangkan secara istilah syariah, akad salam didefinisikan oleh para fuqaha secara umumnya: (لأجاع يطعي لدبب قمذلا يف فوصوم عيب). Jual-beli barang yang disebutkan sifatnya dalam tanggungan dengan imbalan pembayaran) yang dilakukan saat itu juga. Penduduk Hijaz mengungkapkan akad pemesanan barang dengan istilah salam, sedangkan penduduk Irak menyebutnya Salaf.²¹

Secara istilah salam adalah jual beli sesuatu dengan ciri-ciri tertentu yang akan diserahkan pada waktu tertentu. Contohnya, orang muslim membeli komoditi tertentu dengan ciri-ciri tertentu, misalnya: mobil, rumah makan, hewan, dan sebagainya, yang akan diterimanya pada waktu tertentu. Ia bayar harganya dan menunggu waktu yang telah disepakati untuk menerima komoditi tersebut. Apabila waktunya telah tiba, penjual menyerahkan komoditi tersebut kepadanya.²²

²⁰ Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta, PT. Grafindo Persada 2000, hlm. 184.

²¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2007, hlm. 147.

²² Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Halia Indonesia, 2012, hlm. 125.

Jual beli salam adalah suatu benda yang disebutkan sifatnya dalam tanggungan atau memberi uang didepan secara tunai, barangnya diserahkan kemudian untuk waktu yang ditentukan. Menurut ulama syafi'iyah akad salam boleh ditangguhkan hingga waktu tertentu dan juga boleh diserahkan secara tunai. Secara lebih rinci salam didefenisikan dengan bentuk jual beli dengan pembayaran dimuka dan penyerahan barang di kemudian hari (*advanced payment* atau *forward buying* atau *future sale*) dengan harga, spesifikasi, jumlah, kualitas, tanggal dan tempat penyerahan yang jelas, serta disepakati sebelumnya dalam perjanjian.²³

d. istishna

Istishna' secara etimologis berarti "meminta membuat sesuatu, mempunyai arti permintaan kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu". Tetapi secara terminologis, Istishna' adalah "transaksi atas barang yang diperjualbelikan dalam tanggungan dengan syarat dikerjakan". Objek dari akad ini adalah barang yang wajib dikerjakan dan pekerjaan dalam pembuatan barang.²⁴

istilah "Istishna" mirip dengan salam, tetapi digunakan untuk barangnon-komoditas atau barang yang dihasilkan dari pembuatan, manufaktur atau konstruksi pesanan. Metode pembayaran akad ini tidak dibayar di muka, tetapi dapat dibayar dengan mencicil atau sesuai dengan

²³ ibid

²⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenamedia Grup, 2012, hlm. 124.

progress pesanan, atau bahkan ditangguhkan sesuai dengan perjanjian pihak yang menandatangani kontrak.²⁵

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut, Istishna' merupakan kontrak yang terjadi antara pemesan dengan pembuat barang. Isi kontrak tersebut pembuat barang mendapatkan pesanan dari pembeli, kemudian pembuat barang tersebut berusaha untuk membuatkan barang yang dipesan oleh pembeli sesuai dengan kesepakatan pada saat akad. Pihak yang berakad telah bersepakat tentang harga dan metode pembayarannya baik yang dilakukan dimuka, cicilan, ataukah ditangguhkan sampai suatu waktu di masa yang akan datang.²⁶

C. Tinjauan Umum Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Murabahah berasal dari kata “Ribh” yang berarti keuntungan, laba, atau tambahan. Sedangkan menurut istilah murabahah adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam pengertian lain murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal inilah yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

²⁵ Fordebi, Adesy, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, Depok, Rajawali Pers, 2017, hlm 36.

²⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Jakarta, Tazkia Institut, 1999, hlm 173

Dalam transaksi murabahah bank tidak turut menanggung untung maupun rugi, melainkan lebih berperan sebagai intermediasor finansial. Fikih menganggap murabahah berbeda dengan transaksi yang serupa dengan bunga, karena murabahah tidak selalu dihubungkan dengan tempo pinjaman, tetapi kelebihan dialokasikan untuk biaya pelayanan dan bukan karena pembayaran ditangguhkan.

2. Landasan Hukum Murabahah

- a. Ayat Al-Qur'an yang menjadi landasan hukum murabahah terdapat pada surat Al-Baqarah ayat 275 dan surat An-Nisa' ayat 29, yaitu:
- b. Sedangkan hadis yang menjadi landasan hukum murabahah Nabi bersabda yang dikutip oleh Nasruddin Albani dan Muhammad Fu'ad Abdul Baqi' yaitu:

Dari Aisyah radhiyallahu anhu, bahwa Rasulullah saw. membeli makanan dari seorang penduduk Yahudi yang pembayarannya akan dilunasi sampai dengan batas waktu tertentu, dan Rasulullah menggadaikan baju besi kepada seorang Yahudi tersebut sebagai agunan.²⁷

Hakim bin Hizam radhiyallahu anhu, berkata: "Nabi saw bersabda: „penjual dan pembeli, keduanya bebas menentukan (untuk membatalkan atau meneruskan) selama belum berpisah, atau sampai keduanya berpisah. Jika keduanya jujur dan menjelaskan (kondisi barang secara

²⁷ Nasiruddin Al-Bani, *Ringkasan Shahih Muslim*, terj. Elly Latifah, Jakarta, Gema Insani Press, 2005, hlm. 447.

benar) maka berkahlah jual beli keduanya. Dan jika menyembunyikan suatu dan berdusta, dihapuslah berkah jual beli keduanya.²⁸

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah

a. Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:²⁹

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'I* (pejual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- 3) Shighah, yaitu *ijab* dan *qabul*.

b. Beberapa syarat pokok murabahah menurut ustmani, antara lain sebagai berikut:³⁰

- 1) Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.

²⁸ Abdullah Saed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*. Jakarta: Paramadina, 2004 hlm. 104-233.

²⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2011 hal. 82

³⁰ *ibid.*, hal. 83-84.

- 3) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menemukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini.
- 4) Murabahah dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip murabahah.

D. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pengajuan Pembiayaan Murabahah

Secara prinsip, ketentuan mengenai hak dan kewajiban Bank Syariah tidak berbeda dengan debitur di bank konvensional. Semuanya di atur oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku Lembaga yang bertugas melakukan pengawasan terhadap kegiatan sektor jasa keuangan. Hanya saja, yang perlu ditekankan dalam pembiayaan di dalam Bank Syariah adalah prinsip ekonomi islam yang mendasari segala aktifitas di dalam dunia perbankan.

Pada tahun 2013, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mengeluarkan peraturan no. 1 tentang perlindungan konsumen di sektor jasa keuangan. Ketentuan yang dikeluarkan oleh OJK ini mengatur setidaknya 5 prinsip atau yang harus di dapat oleh tiap konsumen di Lembaga Jasa Keuangan (LJK), yaitu:

1. Hak mendapatkan informasi yang transparan

Dalam hal mendapatkan informasi yang transparan, ini menunjukkan bahwa sifat siddiq (jujur) dan sifat tabligh (menyampaikan) dalam prinsip ini perlu diterapkan oleh petugas bank. Hak untuk mendapatkan informasi tentang produk keuangan tersebut dengan sejelas-jelasnya.

Dalam pembiayaan murabahah, debitur berhak mendapatkan Salinan akad murabahah yang mencatumkan ketentuan hak dan kewajiban yang harus disepakati antara kedua belah pihak. Pihak Bank harus menjelaskan secara transparan, Jujur, dan jelas perihal apa saja hak-hak yang didapatkan oleh debitur.

2. Hak mendapatkan perlakuan yang baik

Debitur pembiayaan memiliki hak untuk mendapatkan akses yang setara pada produk keuangan, sesuai klasifikasi yang ditentukan oleh penyedia produk. Terkadang debitur merasa diperlakukan tidak adil oleh petugas dikarenakan adanya perlakuan khusus terhadap orang-orang tertentu, seperti nasabah prioritas dan pejabat pemerintahan. Namun sebenarnya hal itu dilarang dalam Islam. Adil yang dimaksud adalah debitur berhak untuk dilayani tanpa sikap diskriminatif karena perbedaan agama, ras, suku, dan lainnya oleh bank apapun dan dimanapun.

3. Hak untuk Mendapatkan Pelayanan yang Andal

Debitur berhak untuk mendapatkan pelayanan yang akurat, dimana sistem, prosedur, infrastruktur, dan sumber daya manusia yang diberikan oleh LJK harus mumpuni dan profesional. Oleh karena itu, semestinya SDM

bank syariah harus benar-benar orang yang cakap teori-teori dalam fiqh muamalah, sehingga bisa memaksimalkan pelayanan kepada debitur.

4. Hak Mendapatkan Perlindungan Kerahasiaan dan Keamanan Data

Hal ini juga didasari oleh prinsip ekonomi Islam. Sifat Amanah (dapat dipercaya) menjadi landasan pegawai bank untuk menjaga kerahasiaannya debitur di bank syariah tersebut. OJK melarang Perusahaan keuangan membagi data atau informasi tentang konsumennya pada pihak ketiga. Data tersebut hanya digunakan sesuai dengan kepentingan dan tujuan yang disetujui oleh Konsumen, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

5. Hak Mengajukan Aduan Bila Ada Masalah

Peran petugas bank menjadi sangat vital ketika terjadi permasalahan yang muncul di kemudian hari. Petugas bank yang fathonah (cerdas) akan sangat responsif terhadap aduan-aduan mitra pembiayaan. Yang dimaksud dengan “penanganan pengaduan” dalam hal ini adalah pelayanan dan/atau penyelesaian pengaduan.

Hak dan kewajiban para pihak yang terkait dalam perjanjian pembiayaan, murabahah, hak pada dasarnya adalah sesuatu yang harusnya bisa diterima atau dinikmati. Hak itu berarti kita berhak menerima hal-hal yang menjadi hak kita dan kita tidak boleh melanggar hak orang lain. Dimana hak yang dimaksud disini ialah merupakan angsuran yang dibayarkan oleh debitur untuk menyelesaikan pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak Bank Aceh Syariah. Sementara,

kewajiban ialah hal-hal yang wajib dilakukan untuk dipenuhi oleh pihak yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan kewajibannya kepada pihak lain yang mana pihak lain disini ialah pihak Bank Aceh Syariah pihak debitur berkewajiban membayarkan anggunannya tiap jatuh tempo kepada pihak kreditur sebagaimana kewajibannya.

E. Wanprestasi Dan Akibat Hukum

1. Pengertian wanprestasi

Dalam kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, pelupaan, ingkar janji, atau wanprestasi kewajiban kontraktual. Oleh karena itu, default adalah keadaan di mana seseorang tidak dapat atau tidak dapat melakukan sesuai dengan kontrak. Kegagalan dapat terjadi karena hal-hal berikut:

- a) Kesengajaan atau kelalaian.
- b) Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

2. Macam-macam wanprestasi

Ada empat debitur yang bisa dikatakan wanprestasi:

- a) Peminjam tidak melakukannya sama sekali.
- b) Debitur gagal memenuhi, tetapi tidak seharusnya.
- c) Debitur melakukan apa yang dilarang oleh perjanjian .
- d) Peminjam tidak membayar tepat waktu.

3. Akibat Hukum Dari Wanprestasi

Akibat keterlambatan pembayaran debitur menimbulkan kerugian bagi kreditur. Ada empat jenis implikasi hukum atau sanksi wanprestasi:

- a) Debitur wajib membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Per).
- b) Pembatalan kontrak terkait dengan pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUH Per).
- c) Pengalihan risiko kepada debitur segera setelah terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Per).
- d) Pembayaran biaya perkara dalam sidang di hadapan hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Secara terpisah, kontrak bilateral memberikan hak kepada pihak lain untuk mengakhiri kontrak karena kegagalan atau kelalaian salah satu pihak. Dalam hal ini, wasit harus meminta pembatalan. Persyaratan ini juga harus dipenuhi jika kontrak memuat klausul pengecualian. Jika persyaratan tidak ditentukan dalam kontrak, hakim bebas untuk memberi terdakwa tenggang waktu tidak lebih dari satu bulan, tergantung pada keadaan, atas permintaan terdakwa. (Pasal 1266 KUHPerdara).

Menurut ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, jika debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih untuk menuntut haknya dalam bentuk sebagai berikut:

- a) Pemenuhan kontrak.
- b) Pelaksanaan kontrak terkait dengan kerusakan.
- c) Kompensasi saja.
- d) Pemutusan kontrak.

e) Pemutusan kontrak dengan kompensasi.

Jika kreditur memenuhi keempat syarat tersebut, kewajiban ganti rugi debitur baru dapat dipenuhi:

- a) Debitur sebenarnya wanprestasi karena kelalaiannya.
- b) Debitur tidak dalam keadaan wajib.
- c) Tidak ada keberatan dari debitur yang melumpuhkan tuntutan ganti rugi.
- d) Kreditur mengeluarkan somasi/peringatan³¹

F. Penyelesaian Wanprestasi

Pada dasarnya setiap perjanjian yang disepakati dan dibuat secara tertulis harus dapat dilaksanakan dengan sukarela atau dengan itikad baik, tetapi kenyataan yang terjadi perjanjian tersebut sering kali dilanggar, sebab perjanjian yang dibuat kurang sempurna, masih banyak kekurangan, salah satunya kurang jelasnya pengaturan hak dan kewajiban.

Penyelesaian wanprestasi adalah telah dipenuhinya atau diselesaikannya kewajiban yang sepat tertunda oleh pihak debitur dikarenakan terjadinya pandemi Covid 19 kepada pihak kreditur terhadap pembiayaan yang telah diberikan oleh Bank Aceh Syariah kepada pihak Kos Putri 19 sehingga tidak ada lagi perjanjian yang belum dipenuhi oleh para pihak yang saling terkait dan semua kewajiban para pihak juga telah dipenuhi, oleh para pihak sesuai kesepakatan yang telah dibuat diawal perjanjian. Dalam Pasal 1338 KUHPerdata, terdapat asas kebebasan berkontrak yang artinya setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuk, isi dan pada

³¹ Simanjuntak, Hukum Perdata Indonesia, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018. hal. 292-294.

siapa perjanjian itu ditujukan. Kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang paling penting dalam hukum perjanjian.

BAB III

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN

A. Bentuk Dan Isi Perjanjian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Aceh Syariah

1. Gambaran umum akad murabahah pada Bank Aceh Syariah dalam bentuk dan isi perjanjian pembiayaan

Pada umumnya suatu perjanjian terbentuk oleh kesepakatan kedua belah pihak, dimana dalam pembiayaan kedua belah pihak saling memiliki kewajiban yang harus di penuhi, pada pembiayaan murabahah suatu penjualan barang seharga barang tersebut di tambah keuntungan yang disepakati, misalnya seseorang membeli barang lalu menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu, berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah dalam bentuk persen.

Akad murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, Dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang di harapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murabahah penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual, perbedaan antara harga jual dengan harga beli di sebut margin keuntungan.

Dimana dalam perjanjian pembiayaan murabahah terdapat dua pihak yang saling terkait perjanjian pembiayaan Murabahah di buat dan di tanda tangani pada hari jum'at 26 juli 2021, Dimana pihak pertama yaitu Bapak

Fadhil Ilyas bertindak dalam kedudukannya selaku pimpinan PT. Bank Aceh Syariah Kantor Pusat Operasional dari dan karenanya berdasarkan surat Keputusan direksi Nomor : 181/04/DIR/MTS/IX/2017 tanggal Enam bulan September tahun dua ribu tujuh belas (06-09-2017) bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Aceh Syariah kantor Pusat Operasional beralamat di jalan Tgk, Daud Beureueh No.161 Gp. Lampriet kecamatan kuta Alam – Banda Aceh.

Ada pun pihak kedua yang terkait dalam akad perjanjian murabahah yaitu bapak Syurkani selaku pemilik usaha kosan putri no.19 berkedudukan di jalan putri merendam dewi no 19 desa lamgugop kota Banda Aceh selaku pemohon pembiayaan, Selanjutnya pihak pertama dan pihak kedua secara Bersama-sama disebut para pihak. Sehubungan dengan permohonan pembiayaan pihak kedua No. Istimewa tanggal 10 Juni 2019 dan sesuai surat pemberitahuan persetujuan pembiayaan (SP3) No. 3383/KPO.07/VII/2019, dan para pihak dengan ini sepakat untuk membuat dan menandatangani Surat Perjanjian, terdapat 21 Pasal yang mengikat para pihak yang terkait dalam isi surat perjanjian pembiayaan dalam bentuk akad Murabahah dimana pada Pasal 2 merupakan pokok perjanjian. Pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual berupa 2 (dua) unit rumah tinggal, untuk selanjutnya disebut “barang”, dan menyerahkan kepada pihak kedua, sebagaimana pihak kedua berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk membeli dan menerima barang tersebut dari pihak pertama.

Para pihak sebagaimana ketentuan perjanjian ini sepakat, bahwa jual beli barang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 bertujuan untuk tambahan modal untuk peluasan usaha yang saat ini sedang di jalankan. Jual-beli sebagaimana yang di maksud pada ayat (1) disepakati oleh kedua belah pihak untuk saat ini dan seterusnya tidak berubah karena sebab apapun, termasuk dan tidak terbatas pada terjadinya perubahan moneter.

2. Rukun Murabahah

Rukun jual beli murabahah sama dengan rukun jual beli yang biasa dilakukan secara umum. Namun jual beli tidak akan sah tanpa terpenuhinya rukun jual beli diantaranya adalah:

- a. Adanya ijab kabul dari kedua belah pihak yang menunjukkan saling keikhlasan dan keridhaan antara dua belah pihak, tidak ada saling penghinaan atau cacian diantara mereka.
- b. Terlaksananya ijab kabul tersebut tentunya ada dua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli. Rukun berikutnya adalah penjual dan pembeli. Adapun syarat yang harus dipenuhi bagi penjual dan pembeli adalah berakal, kehendak sendiri (bukan paksaan) dan baligh. Ketiga syarat tersebut agar kesempurnaan jual beli dapat dilaksanakan. Jika salah satu penjual atau pembeli tidak berakal, akan mudah dibohongi atau ditipu, atau jual beli itu karna keterpaksaan, akan hilang unsur keridhaan yang menjadi syarat penting dalam akad jual beli.

- c. *Maqud alaiha* adalah barang atau benda yang dijadikan objek jual beli. Adapun syarat-syarat dan benda yang menjadi objek akad adalah suci, memiliki manfaat, di barang tersebut dimiliki sendiri, diketahui banyaknya, beratnya, takarnya, atau ukuranya.

Sedangkan rukun jual beli murabahah yang disepakati jumhur ulama, diantaranya adalah:

- a. Penjual(*baʿi*), yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual.
- b. Pembeli (*musytariy*), yaitu pihak yang memerlukan barang dan akan membelinya dari si penjual.
- c. *Mabiʿ* yang merupakan objek akad (barang yang akan diperjual belikan) dan adanya harga (*tsaman*) atas barang yang akan diperjual belikan
- d. *Shighat* dalam bentuk ijab kabul, yaitu dari pihak pembeli dan penjual, sebagai isyarat adanya kerelaan antara kedua belah pihak.

3. Syarat Jual Beli Murabahah

Terdapat beberapa syarat yang harus terpenuhi dalam transaksi murabahah, dia antaranya yaitu:

- a. Jual beli murabahah harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan penjual). Artinya, keuntungan dan risiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang

terkait dengan risiko dapat mengambil keuntungan.

- b. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan satu syarat sah murabahah.
- c. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah murabahah
- d. Dalam sistem murabahah, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual di samping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.

4. Isi Perjanjian Kesepakatan Pembiayaan Murabahah

Bank Aceh Syariah memberikan pembiayaan murabahah untuk renovasi tempat usaha (Kosan Putri No.19) yang telah tersedia, berikut ini beberapa poin penting dalam akad perjanjian Murabahah yang diberikan oleh Bank Aceh Syariah dalam bentuk pembiayaan murabahah untuk keperluan debitur

Debitur merenovasi Kosan Putri No. 19 dengan harga Rp. 250.000.000 akan tetapi tidak memiliki uang, maka debitur mengajukan pembiayaan murabahah ke Bank Aceh Syariah, sebesar Rp250.000.000 dengan jangka waktu 60 bulan. Atas pembiayaan ini debitur memberikan

jaminan 2 unit rumah senilai Rp 1.062.000.000, margin keuntungan Rp 91.296.096, selama jangka waktu 5 tahun.

Maka, dapat di hitung sebagai berikut:

- a. Harga beli bank : Rp 250.000.000,-
- b. Margin keuntungan : Rp 91.296.096,-
- c. Harga jual bank : Rp 341.296.096,-
- d. Uang muka : Rp 1.062.000.000,-
- e. Angsuran : Rp 5.688.268,-

Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual dan harga beli pada Bank Aceh Syariah. Margin keuntungan akan diakui oleh Bank Aceh Syariah pada periode terjadinya, apabila akad berakhir pada periode laporan yang sama. Apabila jangka waktu Murabahah melebihi dari satu periode, maka margin keuntungan atas jual beli dalam pembiayaan murabahah, akan diakui secara proporsional. Maka dapat dihitung bahwa margin keuntungan setiap bulan adalah sebesar Rp1.521.061,- (Rp91.296.096,-/60 bulan).

B. Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Aceh Syariah

Pembiayaan bermasalah pada mulanya diawali dengan terjadinya wanprestasi. Wanprestasi yaitu suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya sebagaimana tertera dalam perjanjian pembiayaan¹. Penyebab debitur wanprestasi dapat bersifat alamiah (diluar kemampuan dan kemauan debitur), maupun itikad tidak baik debitur.

¹ Yudi Yustiranda S.T, Hasil wawancara, Penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah, Bank Aceh Syariah, Banda Aceh 19 sept 2023.

Dalam menganalisis setiap permohonan kredit kemungkinan kredit tersebut mengalami kemacetan. Hal ini disebabkan oleh dua unsur sebagai berikut :

a. Dari pihak perbankan

Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak dapat di perkirakan sebelumnya, hal ini dapat pula terjadi akibat kerjasama dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam melakukan analisisnya, dilakukan secara subjektif

b. Dari pihak nasabah

Yaitu kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal yaitu: adanya unsur kesengajaan artinya nasabah secara sengaja bermaksud tidak membayar kewajibannya sehingga kredit yang diberikan macet. Adanya unsur tidak sengaja, artinya debitur mau membayar, tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, dan bencana alam sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Salah satu penyebab pembiayaan bermasalah pada Kosan Putri No.19 dari factor eksternal perbankan yaitu berasal dari nasabah. Penyebab tersebut yaitu Pandemi Covid 19 sehingga menyebabkan debitur tidak memiliki kemampuan untuk membayar dengan demikian terjadinya wanprestasi antara kreditur dan debitur sebagaimana yang telah di atur pada pasal 9, namun dalam kasus ini pihak debitur tidak ada niatan untuk tidak membayar anggunan sesuai dengan perjanjian yang di sepakati anatara kedua belah

pihak.

C. Upaya Yang Dapat Ditempuh Nasabah Untuk Menyelesaikan Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Aceh Syariah

Upaya yang ditempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah adalah dapat di ambil oleh nasabah untuk menyelesaikan kewajiban terhadap Bank sebagaimana akibat dari wanprestasi yang telah terjadi maka pihak nasabah dan perbankan dapat melakukan restrukturisasi. Dalam kasus ini pihak perbankan perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian.²

Penyelamatan yang dilakukan bisa dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu pengembalian terutama bagi debitur yang terdampak dari Covid 19. Penyelamatan terhadap kredit macet di lakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Waktu Pembayaran

Hal ini dilakukan dengan cara perpanjangan waktu kredit, dimana debitur diberikan keringanan dalam jangka waktu kredit 60 bulan menjadi 72 bulan, yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa keuangan (POJK) nomor 48 tahun 2020, yang didasari oleh Peraturan Otoritas Jasa

² Prof. Dr. Jamaluddin. SH., M.Hum. wawancara Upaya yang dapat di tempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah, Lhoksemawe 5 Agustus 2023 .

Keuangan (POJK) pihak Bank Aceh Syariah memberikan jangka waktu perpanjangan penangguhan pembayaran anggunan selama 12 bulan dan dapat dilakukan permohonan perpanjangan waktu 12 bulan jika dinilai oleh pihak Bank Aceh Syariah masih belum mampu untuk membayarkan anggunan sesuai dengan perjanjian awal. Akan tetapi Peraturan Otoritas jasa Keuangan nomor 48 tahun 2020 telah berakhir pada bulan maret 2022.³

b. Jumlah pembayaran angsuran

Dalam hal ini pihak nasabah tidak membayarkan angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan di awal maka terjadinya wanprestasi, Dimana sebelum terjadinya Covid 19 pihak nasabah membayarkan anggunan antara Rp 10.000.000 sampai dengan Rp 15.000.000 namun setelah terjadinya Covid 19 pihak debitur tidak mempunyai kemampuan untuk membayarkan anggunan, Namun setelah berakhirnya restrukturisasi Covid 19 terlalu lama berdampak kepada nasabah terhadap kemampuan membayar dalam perjanjian awal Pihak Bank Aceh Syariah memberikan relaksaasi (penyegaran) kepada nasabah untuk dapat membayar sesuai dengan kemampuan nasabah di mana dalam hal ini pihak kosan putri 19 hanya mampu membayar anggunan sebesar Rp 5.000.000 sampai dengan

³ pegawai OJK, wawancara, Upaya yang dapat di tempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah , Kantor OJK, Banda Aceh 6 Nov 2023.

Rp 7.000.000 perbulannya dan ini berlaku hingga saat ini dikarenakan masih termasuk dalam masa Pracovid 19 .⁴

⁴ Pemilik kosan putri 19 , Upaya yang dapat di tempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank Aceh Syariah. Banda Aceh. 4 Nov 2023.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah antara pihak Bank Aceh Syariah dengan Kosan Putri No. 19, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Bentuk dan isi perjanjian pembiayaan murabahah antara Bank Aceh Syariah dengan Kosan Putri No. 19 sebagai kontrak yang digunakan untuk membeli produk oleh bank sesuai dengan permintaan nasabah kemudian dijual kepada nasabah tersebut sebesar harga beli dan keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Isi perjanjian dari murabahah investasi ini yang mana objek pembiayaan untuk renovasi tempat usaha sebesar Rp 250.000.000 dengan angsuran Rp 5.688.268.
2. Bentuk wanprestasi pada perjanjian murabahah antara Bank Aceh Syariah dengan Kosan Putri No. 19 ketidakmampuan pihak kosan putri 19 sebagai debitur di sebabkan terjadinya pandemi Covid 19, selama terjadinya pandemi Covid 19 berlangsung tidak ada mahasiswa yang menyewa kamar dikarnakan belajar maupun mengajar dilakukan secara daring sehingga pihak kosan tidak memiliki pemasukan.
3. Upaya yang ditempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah antara Bank Aceh

Syariah dengan Kosan Putri 19 dengan cara meminta keringanan pembayaran untuk membayarkan kewajibannya dikarenakan pandemi usaha terhenti dan berjanji akan mengansur cicilan saat usaha kembali normal.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan penelitian tersebut di atas, maka dapat disampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Perjanjian pembiayaan murabahah antara Bank Aceh Syariah dengan Kosan Putri 19 Bagi nasabah harus senantiasa dapat lebih teliti untuk membaca dan memahami informasi yang telah diberikan oleh Bank dan apabila terjadi permasalahan sebaiknya segera melaporkan kepada pihak Bank Aceh Syariah.
2. Bentuk wanprestasi pada perjanjian murabahah antara Bank Aceh Syariah dengan Kosan Putri 19 sebaiknya untuk mencegah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur harus mengetahui betul apa isi perjanjian dan adanya itikad baik, terhadap keringanan yang telah diberikan oleh pihak kreditur untuk dapat menyelesaikan tanggungan tersebut dan tidak menciderai perjanjian yang telah disepakati.
3. Upaya yang ditempuh nasabah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan murabahah antara Bank Aceh Syariah dengan Kosan Putri 19, harus adanya komitmen dari pihak debitur terhadap keringanan yang telah diberikan oleh pihak kreditur untuk dapat menyelesaikan tanggungan sesuai kesepakatan paska Covid

19.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdulloh Saed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, Paramadina, Jakarta, 2004.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Ahamadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajagrafindo Persada, Jakarta. 2011.
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Fordebi, Adesy, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, Rajawali Pers, Depok, 2017.
- Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2000.
- Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Halia Indonesia, Bogor, 2012.
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Prenamedia Grup, Jakarta, 2012.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2014.

Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah : dari Teori ke Praktek* ,Gema Insani, Jakarta, 2001.

Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2012.

Nasiruddin Al-Bani, *Ringkasan Shahih Muslim*, terj. Elly Latifah, Gema Insani Press, Jakarta, 2005.

Nasrun Haroen, *FiqhMuamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007.

Nurul Ichsan Hasan, *Pengantar Perbankan Syariah*, Referensi GP Press Group, Ciputat, 2014.

Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Perbankan Syariah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48 Tahun 2020 Stimulus perekonomian nasional sebagai kebijakan *Countercyclical* dampak penyebaran *Coronavirus disease* 2019.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13 Tahun 2021 Penyelenggaraan produk bank umum.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Jurnal

Bagya Agung Prabowo, Jurnal “*Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)*”, Volume 16 Nomor 1, Januari 2009.

Herni Ali dan Miftahurrohman, Jurnal “*Determinan yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia* ”, Bisnis dan Manajemen Volume 6 Nomor 1, April 2016.

Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar, Jurnal “*Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum di Indonesia*”, Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam 1 Nomor 2, Desember 2017.

Sofyan Sulaiman, Jurnal “*Penyimpangan Akad Murabahah di Perbankan Syariah dan Beberapa Isu Mengenai Murabahah*”, Madania Volume 7 Nomor 1, 2017.

Surayya Fadhilah Nasution, Jurnal, “*Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*”, At-Tawassuth: Ekonomi Islam, Volume V1, No. 1 Januari – Juni 2021.

LAMPIRAN

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH INVESTASI NO. 11/010/0020/07/2019

Perjanjian Pembiayaan Murabahah dibuat dan ditanda tangani pada hari Jumat tanggal Dua puluh enam bulan Juli tahun dua ribu sembilan belas (26-07-2019), kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **Fadhil Ilyas**
 Dalam hal bertindak dalam kedudukannya selaku Pemimpin **PT. Bank Aceh Syariah Kantor Pusat Operasional** dari dan karenanya berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor : _____ tanggal Enam bulan September Tahun Dua ribu Tujuh belas (06-09-2017) bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Aceh Syariah Kantor Pusat Operasional beralamat di Jalan Tgk. Daud Beureueh No.161 Gp. Lampriet Kecamatan Kuta Alam – Banda Aceh.
 Untuk selanjut nya disebut : **PIHAK PERTAMA**
2. Nama : **Syurkani**
 Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku Pemilik Usaha Rumah Kos Putri, Berkedudukan di Jalan Putri Merendam Dewi No. 19 Desa Lamgugob Kota Banda Aceh selaku Pemohon Pembiayaan.
 Untuk selanjut nya disebut : **PIHAK KEDUA**

Untuk selanjutnya “**PIHAK PERTAMA**” dan “**PIHAK KEDUA**” secara bersama-sama disebut “**PARA PIHAK**”.

Sehubungan dengan permohonan pembiayaan Pihak Kedua No. istimewa tanggal 10 Juni 2019 dan sesuai surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) No. _____ tanggal 25 Juli 2019, dan para pihak dengan ini sepakat untuk membuat dan menandatangani Surat Perjanjian, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 DEFINISI

Dalam Perjanjian ini, yang dimaksud dengan :

- (1) 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. (**Pasal 1 ayat(26) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah**)
- (2) Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. (**Pasal 1 ayat(2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah**)
- (3) Barang adalah setiap benda baik yang berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, dan dapat diperdagangkan, dipakai, digunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen atau pelaku usaha. (**Pasal 1 ayat(5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2014 tentang Perdagangan**)
- (4) Harga beli adalah sejumlah uang yang dikeluarkan Pihak Pertama untuk membeli objek Perjanjian dari pemasok yang diminta oleh Pihak kedua dan disetujui oleh Pihak Pertama berdasarkan surat persetujuan pemberian pembiayaan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, termasuk didalamnya biaya-biaya langsung yang terkait dengan pembelian objek Perjanjian tersebut.
- (5) Harga Jual Bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. (**Drs. Zainul Arifin, MBA tahun 07 April 2009 tentang Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah**)
- (6) Hari Kerja adalah hari Senin s/d Jumat Pukul 08.00-17.00 WIB kecuali hari libur yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (7) Margin adalah selisih antara nilai penjualan setelah dikurangi semua biaya operasi dibagi jumlah penjualan. (**Kamus Bank Indonesia tahun 1999 Halaman 133**)
- (8) Murabahah adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak. (**Pasal 1 ayat(11) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah**)



- (9) Nasabah Penerima fasilitas adalah nasabah yang memperoleh fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan Prinsip Syariah. **(Pasal 1 ayat (19+) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah)**
- (10) Pemasok adalah pihak Ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh Pihak Pertama untuk menyediakan Objek Perjanjian yang akan dibeli oleh Pihak Pertama dan selanjutnya akan dijual oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
- (11) Perjanjian Pembiayaan Syariah adalah kesepakatan tertulis antara Perusahaan Syariah dengan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah. **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah)**
- (12) Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa termasuk sewa menyewa jasa, transaksi jual beli, dan transaksi pinjam meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, bagi hasil, atau margin. **(Pasal 1 ayat (4) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah).**
- (13) Uang Muka adalah pembayaran dimuka sebesar persentase tertentu dari harga pembelian barang yang sumber dananya berasal dari Debitur atau Nasabah. **(Pasal 1 ayat (15) Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang Rasio Loan To Value atau Rasio Financing to Value untuk kredit atau pembiayaan property dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor).**
- (14) Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. **(Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumnus 1982), hal. 60)**
- (15) Wakalah adalah pemberian kuasa dari pemberi kuasa (muwakkil) kepada penerima kuasa (wakil) dalam hal yang boleh diwakilkan, dimana penerima kuasa (wakil) tidak menanggung risiko terhadap apa yang diwakilkan, kecuali karena kecerobohan atau wanprestasi. **(Pasal 1 ayat (22) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah)**

Pasal 2 POKOK PERJANJIAN

- (1) Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual berupa 2 (dua) unit rumah tinggal, untuk selanjutnya disebut "barang", dan menyerahkannya kepada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan menerima barang tersebut dari Pihak Pertama.
- (2) Para Pihak sebagaimana ketentuan Perjanjian ini sepakat, bahwa jual beli barang sebagaimana dimaksud ayat (1) bertujuan untuk Untuk tambahan modal untuk perluasan usaha yang saat ini sedang dijalankan.

Jual-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disepakati oleh kedua belah pihak untuk saat ini dan seterusnya tidak berubah karena sebab apapun, termasuk dan tidak terbatas pada terjadinya perubahan moneter, dengan

a. Jenis Pembiayaan	: Murabahah Investasi
b. Objek Pembiayaan	: Untuk Renovasi Tempat Usaha
c. Harga Beli Barang	: Rp 250.000.000
d. Keuntungan (Margin)	: Rp 91.296.096
e. Harga Jual Bank	: Rp 341.296.096
f. Uang Muka	: Rp 1.062.000.000
g. Pembiayaan Bank	: Rp 250.000.000
h. Jangka Waktu	: 60 bulan
i. Angsuran	: Rp 5.688.268
j. Total Biaya	: Rp 10.075.000
k. Sebagaimana pasal 6	:
l. Spesifikasi barang	: Terlampir
m. Jumlah barang	: Terlampir

- (4) Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada Pihak Pertama untuk membayar harga jual Bank sebagaimana tersebut pada ayat (3) huruf "e" Pasal ini secara tunai dan sekaligus terhitung sejak tanggal ditanda-tanganinya perjanjian ini, atau pada tanggal **26 Juli 2019** sampai dengan lunas yang dibuktikan oleh pencatatan pembukuan Pihak Pertama, atau dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan pada hari kerja Pihak Pertama, sesuai dengan jadwal dan besarnya angsuran (pokok pembiayaan ditambah margin yang ditetapkan).
- (5) Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk melakukan pembayaran angsuran (pokok pembiayaan ditambah margin) sebagaimana dimaksud ayat (3) setiap tanggal 14 pada Hari Kerja Pihak Pertama untuk tiap bulannya.
- (6) Pihak Kedua dengan ini mengaku berutang kepada Pihak Pertama sebagaimana Pihak Pertama menerima pengakuan utang tersebut dari Pihak Kedua sebesar harga atau sisa harga yang belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua.

- (7) Harga jual Pihak Pertama tersebut pada ayat (3) huruf "e" Pasal ini tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini, yang oleh kedua belah pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada Pihak Kedua.
- (8) Bahwa Pihak Kedua telah mengajukan permohonan kepada Pihak Pertama untuk membeli barang sebagaimana didefinisikan dalam perjanjian ini, dan berdasarkan permohonan Pihak Kedua tersebut Pihak Pertama menyetujui, dan dengan perjanjian ini mengikatkan diri untuk membeli, menyediakan dan selanjutnya menjual barang tersebut kepada Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat yang ditetapkan dan diatur dalam perjanjian ini.
- (9) Berdasarkan ketentuan syariah, pembelian barang oleh Pihak Pertama dari pemasok dan penjualan barang tersebut oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Pihak Kedua untuk dan atas nama Pihak Pertama membeli barang dari pemasok, sesuai dengan permohonan dan untuk memenuhi kepentingan Pihak Kedua berdasarkan harga beli Pihak Pertama yang telah disepakati bersama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dan selanjutnya Pihak Pertama menjual dengan harga jual Pihak Pertama kepada Pihak Kedua yang juga disepakati oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.
 - b. Penyerahan barang tersebut dilakukan langsung oleh Pemasok kepada Pihak Kedua dengan sepersetujuan dan sepengetahuan Pihak Pertama.
 - c. Dalam jangka waktu yang disepakati Pihak Pertama dan Pihak Kedua, Pihak Kedua membayar harga pokok yaitu harga beli barang oleh Pihak Pertama dari pemasok ditambah margin keuntungan yang diperoleh Pihak Pertama, sehingga karenanya, sebelum Pihak Kedua melunasi pembayaran harga jual kepada Pihak Pertama, Pihak Kedua berutang kepada Pihak Pertama atas pembelian barang sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan tujuan sebagaimana dimaksud ayat (2).

Pasal 3 **PENYERAHAN BARANG**

- (1) Pihak Pertama akan menyerahkan barang dimaksud pada pasal 2 ayat (1) secara langsung melalui pihak yang ditunjuk (pemasok) kepada Pihak Kedua sesuai dengan jumlah, jenis, kualitas dan spesifikasi yang telah disepakati antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.
- (2) Apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh Pihak Pertama dari pemasok dilakukan oleh Pihak Kedua untuk dan atas nama Pihak Pertama, maka Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa (prinsip Wakalah) kepada Pihak Kedua untuk melakukan pembelian barang.
- (3) Pihak Kedua telah melakukan pengecekan bahwa barang telah diterima secara baik, benar dan tidak terdapat kecacatan.
- (4) Pihak Kedua tidak dapat menuntut Pihak Pertama apabila barang yang diserahkan oleh Pemasok telah sesuai dengan yang diperjanjikan dan telah dilakukan pengecekan ayat (3) diatas.

Pasal 4 **CARA, TEMPAT PEMBAYARAN DAN KURS**

- (1) Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran (pokok pembiayaan ditambah margin) jatuh tidak pada hari kerja Pihak Pertama, maka Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama pada hari pertama Pihak Pertama bekerja kembali.
- (2) Setiap pembayaran atau pelunasan utang atau angsuran (pokok pembiayaan ditambah margin) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dilakukan di kantor Pihak Pertama atau di tempat lain yang ditunjuk Pihak Pertama, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama Pihak Kedua di Pihak Pertama.
- (3) Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening Pihak Kedua di Pihak Pertama, maka dengan ini Pihak Kedua memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk mendebet rekening Pihak Kedua guna membayar/melunasi utang Pihak Kedua.
- (4) Dalam hal pembayaran dilakukan secara langsung oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang dapat dilakukan di seluruh kantor Pihak Pertama pada waktu hari kerja Pihak Pertama atau di tempat lain yang ditunjuk Pihak Pertama.
- (5) Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini sepakat menggunakan kurs mata uang Rupiah (IDR) untuk setiap transaksi yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini.



Pasal 5
JAMINAN

- (1) Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan utang tersebut pada Pasal 2 tepat pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan perjanjian ini, maka Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani pengikatan jaminan dan menyerahkan barang jaminannya kepada Pihak Pertama sebagaimana yang dilampirkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini.
- (2) Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :
 - SHM No 10479 tanggal 22-06-2012 an Syurkani
 - SHM No 01180 tanggal 18-04-2001 an Syurkani
- (3) Jaminan tambahan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan pengikatan secara Hak Tanggungan II (Kedua).

Pasal 6
BIAYA-BIAYA

- (1) Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembuatan Perjanjian ini, yaitu :

a. Biaya Administrasi	sebesar	:	Rp	3.000.000
b. Biaya Asuransi Jiwa	sebesar	:	Rp	3.575.000
c. Biaya Notaris (Pengikatan)	sebesar	:	Rp	3.500.000
Total Biaya	sebesar	:	Rp	10.075.000
- (2) Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat Perjanjian ini dan wajib dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak.

Pasal 7
SURAT KUASA

- (1) Pihak Pertama menyerahkan kuasanya (prinsip wakalah) kepada Pihak Kedua secara khusus untuk melakukan pembelian barang dengan jumlah, spesifikasi dan harga yang telah ditentukan dalam perjanjian ini serta menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
- (2) Pihak Kedua menyerahkan kuasanya kepada Pihak Pertama secara khusus untuk melakukan penodebetan rekening guna pembayaran angsuran (pokok pembiayaan ditambah margin) pembiayaan yang diberikan oleh Pihak Pertama.

Pasal 8
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

- (1) HAK PIHAK PERTAMA :
 - a. Pihak Pertama berhak menerima pembayaran atas pembiayaan yang diberikan kepada Pihak Kedua dengan ketentuan sebagaimana diatur didalam Pasal 2 tentang Pokok Perjanjian.
 - b. Menerima pembayaran biaya-biaya yang ditentukan dalam Pasal 6 Perjanjian ini.
 - c. Menerima pembayaran Denda sesuai ketentuan Pasal 16 Perjanjian ini.
- (2) KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA :
 - a. Pihak Pertama berkewajiban untuk memberitahukan kepada Pihak Kedua tentang harga pokok dan margin keuntungan serta harga jual pada pihak Kedua.
 - b. Pihak Pertama wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi kepada Pihak Kedua.
- (3) HAK PIHAK KEDUA :
 - a. Pihak Kedua berhak menerima objek yang dibeli berdasarkan perjanjian kerjasama ini.
 - b. Pihak Kedua berhak melakukan pembayaran dipercepat sebagaimana ketentuan Pasal 14 Perjanjian ini.
- (4) KEWAJIBAN PIHAK KEDUA :
 - a. Pihak Kedua wajib mengembalikan pokok pembiayaan berikut bagian dari Margin (keuntungan) Pihak Pertama pada saat jatuh tempo angsuran setiap bulannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian ini.
 - b. Pihak Kedua wajib mengembalikan seluruh jumlah pokok pembiayaan berikut bagian dari Margin (keuntungan) Pihak Pertama pada saat jatuh tempo berakhirnya perjanjian ini.
 - c. Membayar denda atas keterlambatan angsuran sebagaimana ditentukan dalam pasal 16 Perjanjian ini.

4

Pasal 9
WANPRESTASI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 2 Perjanjian ini, Pihak Pertama berhak untuk menagih pembayaran dari Pihak Kedua atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebahagian jumlah utang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

- (1) Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan utang tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran (pokok pembiayaan ditambah margin) yang ditetapkan dalam Surat Pengakuan Utang dan Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ;
- (2) Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 palsu, tidak sah, atau tidak benar ;
- (3) Pihak Kedua tidak memenuhi dan/atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih sebagaimana ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 Perjanjian ini ;
- (4) Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Perjanjian ini ditandatangani atau diberlakukan pada kemudian hari, Pihak Kedua tidak dapat atau tidak berhak menjadi Pihak Kedua ;
- (5) Pihak Kedua atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap Pihak Kedua ;
- (6) Pihak Kedua dinyatakan dalam pailit, ditaruh di bawah pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi ;
- (7) Apabila karena sesuatu sebab, seluruh atau sebahagian Akta Jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan;
- (8) Apabila pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kedua dalam Perjanjian ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) karena tindak pidana yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan selama satu tahun atau lebih.

Pasal 10
AKIBAT WANPRESTASI

- (1) Apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya tersebut pada Pasal 2 Perjanjian ini, maka demi hukum Pihak Pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan/atau Sertifikat Jaminan Fidusia, berhak melakukan Permohonan Lelang eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta perubahan atas instansi tersebut, juga dapat dilakukan jual-beli secara sukarela oleh Pihak Kedua berdasarkan kesepakatan Para Pihak, serta menggunakan uang hasil lelang atau penjualan sukarela tersebut sebagai pelunas kewajiban (siswa pembiayaan beserta margin (keuntungan) dan denda) Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
- (2) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan Pihak Pertama melalui lelang eksekusi, maka Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan diri untuk menerima hasil lelang setelah dikurangi biaya-biaya lelang untuk pelunasan siswa pembiayaan beserta keuntungan (margin) dan denda.
- (3) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan secara sukarela, maka Pihak Kedua dan Pihak Pertama saling sepakat bahwa harga jual barang jaminan ditetapkan oleh Pihak Pertama menurut harga pasar pada saat barang jaminan itu dijual yang disertai data mengenai harga pasar dimaksud, beserta biaya-biaya yang timbul akibat penjualan tersebut.
- (4) Apabila hasil penjualan barang jaminan tersebut tidak mencukupi untuk membayar seluruh kewajiban (siswa pembiayaan beserta keuntungan (margin) dan denda) Pihak Kedua, maka Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap melunasi siswa kewajibannya kepada Pihak Pertama. Sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan setelah dikurangi biaya-biaya penjualan ternyata melebihi besarnya kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maka Pihak Pertama berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dengan serta merta menyerahkan seluruh kelebihan penjualan tersebut kepada Pihak Kedua.



Pasal 11
PENGAKUAN DAN PEMBEBASAN PIHAK PERTAMA
DARI TUNTUTAN /GUGATAN PIHAK KETIGA

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

- (1) Pihak Kedua berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Perjanjian ini dan semua dokumen yang menjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk menjalankan usaha tersebut dalam Perjanjian ini.
- (2) Pihak Kedua menjamin bahwa segala dokumen, akta dan/atau sertifikat yang Pihak Kedua tandatangani dan/atau gunakan berkaitan dengan Perjanjian ini adalah benar, keberadaannya sah serta tindakan Pihak Kedua tidak melanggar atau bertentangan dengan Anggaran Dasar perusahaan.
- (3) Pihak Kedua menyatakan, bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian ini para anggota Direksi dan anggota Komisaris perusahaan Pihak Kedua telah mengetahui dan menyetujui hal-hal yang dilakukan Pihak Kedua berkaitan dengan Perjanjian ini.
- (4) Dalam hal belum dicukupinya barang jaminan untuk melunasi utang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu selama utangnya belum lunas akan menyerahkan kepada Pihak Pertama, jaminan-jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh Pihak Pertama sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (2) perjanjian ini.
- (5) Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri mendahulukan untuk membayar dan melunasi kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dari kewajiban lainnya.
- (6) Dalam hal-hal yang berkaitan dengan ayat-ayat 1, 2 dan/atau 3 pasal ini, Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak mana pun dan/atau atas alasan apa pun.

Pasal 12
REALISASI PERJANJIAN

- (1) Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan fasilitas jual-beli al murabahah yang ditetapkan oleh yang berwenang, Pihak Pertama berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melaksanakan perjanjian ini setelah Pihak Kedua memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
 - a. Telah menyerahkan kepada Pihak Pertama surat atau formulir rencana anggaran biaya yang berisi rincian barang yang akan dibeli;
 - b. Telah menyerahkan kepada Pihak Pertama semua dokumen, termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ;
 - c. Telah menandatangani Perjanjian ini dan perjanjian-perjanjian jaminan yang dipersyaratkan ;
 - d. Telah membayar biaya-biaya yang berkaitan dengan pembuatan Perjanjian ini.
- (2) Atas penyerahan surat-surat tersebut dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, Pihak Pertama wajib menerbitkan dan menyerahkan kepada Pihak Kedua tanda bukti penerimaannya.

Pasal 13
PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlangsungnya Perjanjian ini, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama, Pihak Kedua tidak akan melakukan salah satu, sebahagian atau seluruh perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- (1) Melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan Pihak Kedua dengan perusahaan atau orang lain ;
- (2) Menjual, baik sebagian atau seluruh asset perusahaan Pihak Kedua yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang-utang atau sisa utang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha Pihak Kedua ;
- (3) Membuat utang kepada pihak ketiga (pihak lain) ;
- (4) Mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan/atau Direksi perusahaan Pihak Kedua ;
- (5) Melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan Pihak Kedua;
- (6) Memindahkan kedudukan/lokasi barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain ;
- (7) Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaan Pihak Kedua.

Pasal 14
PELUNASAN DIPERCEPAT

- (1) Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 2, Pihak Kedua dapat melakukan pelunasan dipercepat sebelum berakhirnya jatuh tempo pembiayaan.
- (2) Apabila terjadi pelunasan dipercepat yang sengaja dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum jatuh tempo jangka waktu perjanjian pembiayaan ini, total kewajiban yang harus dibayar yaitu sebesar sisa harga jual Pihak Pertama.

Pasal 15
UANG MUKA

Dalam hal pembelian kendaraan bermotor Pihak Pertama dapat meminta kepada Pihak Kedua uang muka (urbun) dengan ketentuan sebagai berikut :

- (1) Bagi kendaraan bermotor roda dua atau tiga, sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga jual kendaraan yang bersangkutan.
- (2) Bagi kendaraan bermotor roda empat atau lebih yang digunakan untuk tujuan produktif, sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga jual kendaraan yang bersangkutan; atau
- (3) Bagi kendaraan bermotor roda empat atau lebih yang digunakan untuk tujuan non-produktif, sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga jual kendaraan yang bersangkutan.

(Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tanggal 19 November 2014, minimal sebesar ketentuan diatas atau berdasarkan kebutuhan)

Pasal 16
TA'JIR (DENDA)

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar denda kepada Pihak Pertama sebesar Rp.
(.....)



Pasal 17
KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

- (1) Tidak ada satu pihak pun yang dinyatakan telah melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini apabila hal tersebut disebabkan karena terjadinya Force Majeure, Yang termasuk sebagai Force Majeure adalah kejadian-kejadian yang dengan segala daya dan upaya tidak dapat diduga dan tidak dapat diatasi oleh Pihak yang mengalaminya, yakni peristiwa-peristiwa yang termasuk namun tidak terbatas pada bencana alam (termasuk namun tidak terbatas pada banjir, tanah longsor, gunung meletus, angin topan, gempa bumi dan tsunami), terjangkitnya suatu wabah penyakit menular, pemberontakan, huru-hara, kerusuhan, perang, kebakaran, sabotase, embargo, pemogokan umum serta kebijakan pemerintah atau instansi yang berwenang yang menghalangi secara langsung atau tidak langsung terhadap Perjanjian Kerjasama ini.
- (2) Pihak yang mengalami Force Majeure harus memberitahukan kepada Pihak lain tentang kejadian Force Majeure yang dialaminya secara tertulis paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak kejadian tersebut dialami oleh Para Pihak.
- (3) Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud tidak ada tanggapan secara tertulis dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah diketahui dan disetujui oleh pihak yang menerima pemberitahuan.

Pasal 18
ALAMAT dan ATTENTION

- (1) Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya dalam Perjanjian ini, dilakukan dengan poster catat, faksimile, email dan telepon atau melalui perusahaan ekspedisi/kurir interen dari masing-masing pihak ke alamat yang tersebut dibawah ini :

Pihak Pertama

PT. Bank Aceh Syariah Kantor Pusat Operasional

Jalan Tgk. Daud Beureueh No. 161 Gp. Lampriet Kec. Kuta Alam Kota Banda Aceh

Telepon	:	
Faksimile	:	
Handphone	:	-
Email	:	-
Extantion	:	Fadhil Ilyas
	:	Pemimpin

Pihak Kedua

Syurkani

Pemilik Usaha Usaha Rumah Kos Putri

Jalan Putri Merendam Dewi No. 19 Desa Lamgugob Kota Banda Aceh

Telepon	:	
Faksimile	:	-
Handphone	:	-
Email	:	-
Extantion	:	Syurkani

- (2) Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya dalam Perjanjian ini, dilakukan dengan poster catat, faksimile, email dan telepon atau melalui perusahaan ekspedisi/kurir interen dari masing-masing pihak ke alamat yang tersebut dibawah ini :
 - a. Pada hari yang sama, apabila diserahkan langsung yang dibuktikan dengan tanda tangan penerima pada buku pengantar surat (ekspedisi) atau tanda terima lain yang diterbitkan oleh pengirim.
 - b. Pada hari kerja ketujuh, apabila pemberitahuan tersebut dikirimkan via pos yang dibuktikan dengan resi pengirim pos tercatat.
 - c. Pada hari yang sama, apabila pemberitahuan tersebut dikirimkan melalui faksimile dengan hasil baik.
 - d. Pada hari yang sama, apabila pemberitahuan tersebut dikirimkan melalui email.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan alamat, telepon, faksimile dan email dari yang disebut diatas, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Perjanjian ini selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum perubahan alamat dimaksud berlaku efektif. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Perjanjian ini dianggap telah diberikan semestinya dengan pengiriman surat atau pemberitahuan itu dengan pos tercatat atau melalui perusahaan ekspedisi/kurir intern yang ditunjukan ke alamat diatas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak."

Pasal 19
PENYELESAIAN PERSELISIHAN dan DOMISILI HUKUM

- (1) Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran dan/atau perselisihan sehubungan dengan atau sebagai akibat dari Perjanjian Kerjasama ini maka PARA PIHAK akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
- (2) Apabila penyelesaian perselisihan secara musyawarah tersebut tidak menemukan kesepakatan, maka PARA PIHAK memilih domisili hukum yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Agama / Mahkamah Syariah Banda Aceh.

Pasal 20
LAIN-LAIN

- (1) Para Pihak menyatakan bahwa pihak-pihak yang menandatangani Perjanjian ini serta lampiran-lampiran dalam perjanjian ini adalah pihak yang berhak dan berwenang untuk mewakili masing-masing pihak yakni Pihak Pertama dan Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar dan/atau keputusan/ketentuan yang berlaku pada masing-masing pihak.
- (2) Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada Pihak Pertama atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Perjanjian ini, dan kepada petugas Pihak Pertama tersebut diberi hak untuk mengambil gambar (foto), membuat fotokopi dan/atau catatan-catatan yang dianggap perlu.
- (3) Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk atas bebannya menutup asuransi berupa :
 - a. Asuransi Jiwa
 - b. Asuransi Kebakaran

Yang merupakan Asuransi yang berdasarkan prinsip syariah terhadap seluruh barang dan jaminan yang berkaitan dengan Perjanjian ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, dan dengan serta merta menunjuk dan menetapkan Pihak Pertama sebagai pihak yang berhak untuk menyimpan polis asuransinya dan yang karena itu Pihak Pertama berhak menerima pembayaran klaim atas asuransi tersebut (banker's clause).

- (4) Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini maupun perubahan yang perlu dilakukan, akan diatur kemudian berdasarkan kesepakatan bersama Para Pihak yang akan dituangkan dalam suatu Addendum yang disetujui Para Pihak, dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.
- (5) Perjanjian ini dan seluruh hak dan kewajiban yang terdapat dalam Perjanjian ini tidak dapat dialihkan oleh Pihak Kedua tanpa persetujuan secara tertulis sebelumnya dari Pihak Pertama.
- (6) Lampiran-lampiran dalam Perjanjian ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
- (7) Sebelum perjanjian ini ditandatangani oleh Pihak Kedua, Pihak Kedua mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa Pihak Kedua telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi perjanjian ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Perjanjian ini, sehingga oleh karena itu Pihak Kedua memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah Pihak Kedua menandatangani Perjanjian ini.
- (8) Para Pihak sepakat dan 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 Islam.



Pasal 21
PENUTUP

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani pada hari, tanggal, bulan dan tahun yang sebagaimana disebut diawal perjanjian ini dengan itikad baik, dalam rangkap 2 (dua) ditandatangani Para Pihak dengan bermaterai cukup, masing-masing isinya sama dan mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi Para Pihak.

Pihak Pertama
PT. Bank Aceh Syariah
Kantor Pusat Operasional

Fadhil Ilyas
Pemimpin

Pihak Kedua
Usaha Rumah Kos Putri

Syurkani
Pemilik

Mengetahui/ Menyetujui


Ramziati
Istri