

AKAD PERTUKARAN Murabahah

Ade Kemala Jaya, SE., M.Acc., AK .,CA

Bai' al-Murabahah

- **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 ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.
- Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di-mark-up.
- Dengan kata lain, penjualan barang kepada nasabah dilakukan atas dasar cost-plus profit.

- Menurut Yusuf al-Qardhawi, dalam MPP ini ada dua unsur utama yang perlu dipahami, yaitu adanya wa'ad (janji), artinya janji untuk membelikan barang yang diminta pembeli dan janji penjual untuk meminta keuntungan dari barang tersebut. Di samping itu, disepakati pula oleh pembeli dan penjual bahwa janji ini bersifat mengikat (iltizam) yang kemudian akan dilakukan pembayaran dengan cara ditangguhkan (muajjal).

Berdasarkan penjelasan tersebut, unsur-unsur MPP bila diterapkan dalam perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Pembeli menentukan barang yang dikehendaki disertai karakteristiknya, dan meminta pihak bank untuk membeli dan menentukan harganya.
- 2) Pihak bank mencari barang yang sesuai dengan permintaan pembeli kepada pemasok/penyedia barang baik atas inisiatifnya atau atas rekomendasi dari pembeli.
- 3) Pihak bank membeli barang dari pemasok/penyedia barang secara tunai sehingga barang tersebut menjadi milik bank.
- 4) Setelah bank mendapatkan informasi barang yang dibutuhkan berikut harganya, kemudian bank menentukan harga jual kepada pembeli berikut syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pembeli.
- 5) Pihak pembeli memenuhi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh bank berikut tata cara pembayarannya.
- 6) Pembeli menandatangani akad murabahah dengan bank atas barang/ objek yang telah disepakati dengan harga jual yang terdiri dari harga pokok dan margin keuntungan, kemudian bank menyerahkan barang tersebut kepada nasabah sebagai pembeli.

Dasar hukum

- Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba

(QS. al-Baqarah: 275)

- Dari Suaib ar-Rumi ra bahwa Rasulullah saw bersabda, “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqardha (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”

(HR. Ibnu Majah)

Rukun dan Syarat

- **Rukun murabahah** adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu adanya penjual (al-bai'), pembeli (al-musyitari'), barang yang dibeli (al-mabi'), harga (al-tsaman), dan shighat (ijab-qabul).
- **Beberapa syarat khusus untuk jual beli murabahah ini, yaitu:**
 - a. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual.
 - b. Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara murabahah.
 - c. Sekiranya ada ketidakjelasan/ketidakcocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli secara murabahahtersebut.
 - d. Barang yang dijual secara murabahahbukan barang ribawi.

Ketentuan Murabahah

- Dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS), khususnya perbankan syariah, bai' al-murabahah diterapkan sebagai produk pembiayaan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumtif, kebutuhan modal kerja, dan kebutuhan investasi.
- Pembiayaan dalam bentuk konsumtif, misalnya pembelian kendaraan, rumah, dan barang-barang multiguna (barang elektronik, perlengkapan rumah tangga, renovasi rumah dan barang-barang kebutuhan konsumtif lainnya).
- Pembiayaan modal kerja, misalnya untuk membeli bahan baku kertas dalam rangka pesanan percetakan, merchandise inventory, raw material inventory, dan barang modal, serta modal kerja yang tidak berkelanjutan.
- Sedangkan pembiayaan investasi, misalnya untuk membeli mesin-mesin dan peralatan untuk peningkatan dan pembaruan teknologi.

- Mekanisme penerapan murabahah di LKS didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang/objek tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Untuk itulah maka nasabah berhubungan dengan LKS.
- Namun karena LKS pada umumnya tidak memiliki inventory terhadap barang/objek yang dibutuhkan nasabah, maka LKS melakukan pembelian atas barang yang diinginkan nasabah kepada pihak lainnya seperti kepada supplier/pemasok, dealer, developer, atau penyedia barang lainnya.
- Dengan demikian, LKS bertindak selaku penjual di satu sisi, dan di sisi lain bertindak selaku pembeli, yang kemudian akan menjualnya kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati.

perbedaan transaksi murabahah dengan instrumen berdasarkan bunga (Chapra)



Pertama, cara-cara murabahah lebih merupakan transaksi penjualan daripada transaksi pinjaman langsung dan pemberian pinjaman.

Kedua, syariah tidak membolehkan orang untuk menjual atau menyewakan apa yang tidak dimilikinya, penyedia jasa keuangan mengambil risiko begitu ia memperoleh kepemilikan dan barang-barang untuk dijual atau disewakan.

Ketiga, yang dinyatakan dalam kasus transaksi penjualan adalah harga bukan suku bunga dan begitu harga ditetapkan maka tidak dapat diubah kecuali jika terdapat penundaan pembayaran karena kondisi-kondisi yang tidak dapat diramalkan.

Persoalan-persoalan Hukum dalam Murabahah



1. Penyerahan Barang

Penyerahan benda yang diperjualbelikan dalam hukum Islam merupakan kewajiban. Akad jual beli dinilai tidak memenuhi syarat (fasid) dan dapat dibatalkan apabila benda yang menjadi objek akad tidak diserahkan. Akad yang tidak dibarengi dengan penyerahan objek akad dinilai sebagai gharar. Hal ini termasuk transaksi yang dilarang berdasarkan hadis Rasulullah SAW

2. Risiko atas barang dan pembayaran

- Dalam pembiayaan bentuk bai' al-murabahah, LKS menghadapi berbagai risiko antara lain berkaitan dengan barang dan pembayaran. Berkaitan dengan risiko atas barang adalah adanya kerusakan atas barang sebagai objek pertukaran.
- Adanya kerusakan yang timbul terhadap objek pertukaran merupakan tanggungjawab para pihak yang melakukan perusakan terhadap objek tersebut dan akad dapat diteruskan atau dibatalkan sesuai dengan tingkat risiko yang timbul dan atas kesepakatan dari pihak yang berakad tersebut.

- Apabila kerusakan objek pertukaran itu terjadi sebelum diserahkan kepada pembeli dan bukan oleh pembeli maka pertukaran itu batal.
- Akan tetapi apabila kerusakan tersebut oleh pembeli, maka pembeli bertanggungjawab untuk mengganti benda tersebut atau membayar harganya.
- Adapun apabila kerusakan tersebut setelah diserahkan kepada pembeli dan kerusakan tersebut bukan oleh penjual, maka pertukaran telah terjadi, sedangkan apabila kerusakan tersebut oleh penjual, maka penjual harus mengganti benda itu atau pembeli membatalkan akadnya.

3. Agunan

- Mengambil agunan untuk menjamin utang, menurut Al-Qur'an dan Sunnah, pada dasarnya bukan suatu yang tercela. Al-Qur'an menyuruh muslim untuk menuliskan kewajiban, dan jika perlu, mengambil agunan untuk utang tersebut. Nabi dalam beberapa kesempatan mempersilahkan kreditornya untuk mengambil agunan atas utangnya. Agunan adalah suatu cara untuk menjamin hak-hak kreditor/pemberi fasilitas agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain secara tidak benar.
- Hal ini juga ditegaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional berikut: "Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang".

4. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Dasar pertimbangan Dirjen Pajak mengenakan PPN atas transaksi murabahah adalah sebagai berikut:

- a) Meskipun transaksi murabahah merupakan salah satu kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh bank syariah, namun mengingat prinsip yang mendasari transaksi tersebut adalah jual beli, maka dari isi Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai yang saat ini berlaku, transaksi tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai jasa perbankan, melainkan merupakan kegiatan perdagangan.

- b) Oleh karena itu, penyerahan Barang Kena Pajak dalam rangka transaksi murabahah, baik oleh pemasok/produsen kepada bank maupun oleh bank kepada nasabah, sepanjang pihak yang melakukan penyerahan adalah Pengusaha Kena Pajak maka terutang Pajak Pertambahan Nilai.
- c) Apabila barang yang diserahkan/diperjual belikan dalam transaksi murabahah adalah bukan Barang Kena Pajak, maka atas penyerahan barang tersebut tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai.
- d) Dalam hal transaksi-transaksi di atas bank meminta nasabah untuk menyediakan Barang Kena Pajak tertentu sebagai jaminan atau agunan, maka penyerahan Barang Kena Pajak dimaksud oleh nasabah kepada pihak bank bukan merupakan penyerahan Barang Kena Pajak yang terutang Pajak Pertambahan Nilai.

Menurut Bank Indonesia, dengan mengacu kepada:



- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang,
- Peraturan Pemerintah Nomor 144 Tahun 2000 tentang Jenis Barang dan Jasa yang Tidak Dikenakan Pajak Pertambahan Nilai,
- Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-15/PJ.5/1990, yang menyatakan bahwa jasa bank yang tidak dapat dilakukan oleh perusahaan selain bank, dikecualikan dari pengenaan pajak (PPN), dapat disimpulkan bahwa:

- a) Transaksi jual beli barang merupakan Objek Kena Pajak (OKP) berupa Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- b) Kegiatan usaha yang dilakukan oleh perbankan merupakan kegiatan usaha jasa yang tidak dikenakan pajak, sepanjang kegiatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh badan lain selain bank;
- c) Kegiatan bank yang dapat dilakukan pula oleh badan lain bukan bank, tetap menjadi objek pajak terutang PPN, seperti kegiatan yang dilakukan bank untuk jasa penitipan (Safe Custody) dan penyewaan SDB (Safe Defosit Box), pembelian kendaraan operasional, pencetakan formulir, dan sebagainya.

- Namun, kini setelah adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa Penjualan Atas barang Mewah (UU No. 42 Tahun 2009), yang mulai berlaku pada April 2010, maka transaksi murabahah tidak dikenakan PPN.

Bunyi dari ketentuan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a) Pasal 1A ayat (1) huruf h UU No. 42 Tahun 2009 Yang termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah penyerahan Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yang penyerahannya dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak.
- b) Penjelasan Pasal 1A ayat (1) huruf h UU No. 42 Tahun 2009 Contoh, dalam transaksi murabahah, bank syariah bertindak sebagai penyedia dana untuk membeli sebuah kendaraan bermotor dari Pengusaha Kena Pajak A. Atas pesanan nasabah, bank syariah harus membeli dahulu kendaraan bermotor tersebut dan kemudian menjualnya kepada Tuan B. Berdasarkan undang-undang ini, penyerahan kendaraan bermotor tersebut dianggap dilakukan langsung oleh Pengusaha Kena Pajak A kepada Tuan B.

c) Pasal 4A ayat (3) huruf d UU No. 42 Tahun 2009;

Jenis jasa yang tidak dikenai Pajak Pertambahan Nilai adalah jasa tertentu dalam kelompok jasa sebagai berikut: d. Jasa Keuangan.

d) Penjelasan Pasal 4A huruf d UU No. 42. Tahun 2009;

Jasa keuangan meliputi:

1. Jasa menghimpun dana dari masyarakat berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu;
2. Jasa menempatkan dana, meminjam dana, atau meminjamkan dana kepada pihak lain dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, atau sarana lainnya;

3. Jasa pembiayaan, termasuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, berupa sewa guna dengan hak opsi, anjak piutang, usaha kartu kredit, dan/atau pembiayaan konsumen;
4. Jasa penyaluran pinjaman atas dasar hukum gadai, termasuk gadai syariah dan fidusia; dan
5. Jasa penjaminan.

- Berdasarkan UU No. 42 Tahun 2009 tersebut, dapat disimpulkan bahwa bank syariah sebagai pengusaha kena pajak, dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah (antara lain rumah atau kendaraan) dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak (seperti pemasok atau dealer) kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak (nasabah penerima pembiayaan). Dengan demikian, berdasarkan prinsip syariah, bank syariah harus membeli dahulu kendaraan bermotor tersebut dan kemudian menyerahkannya kepada Nasabah. Mengingat UU No. 42 Tahun 2009 ini berlaku mulai April 2010, bagaimana dengan kewajiban PPN sebelum April 2010, apakah bank syariah masih terkena kewajiban PPN 2010 ?

- Mengingat UU No. 42 Tahun 2009 tidak berlaku surut, maka demi hukum, bank syariah tetap dikenai kewajiban PPN. Akan tetapi, kemudian terdapat Peraturan Menteri Keuangan No. 251/PMK.011/2010 tertanggal 28 Desember 2010 tentang PPN Ditanggung Pemerintah Atas Transaksi Murabahah yang dilakukan sebelum 1 April 2010. Berdasarkan PMK tersebut, pagu anggaran yang dialokasikan untuk keperluan tersebut sebesar Rp 328 miliar yang dapat diberikan kepada wajib pajak bank syariah yang telah membayar Surat Ketetapan Pajak atas transaksi murabahah. Dengan kata lain, bagi wajib pajak yang telah membayar surat ketetapan pajak atas transaksi murabahah, dapat diberikan pengembalian pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku (Pasal 1 dan Pasal 2 PMK).

5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

- Disampaikan ketentuan PPN di atas, sebenarnya bank syariah dalam menjalankan transaksi murabahah, apabila objek murabahah tersebut adalah barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan, yang kemudian transaksi tersebut dicatat dalam akuntansi sebagai persediaan/milik bank, maka secara yuridis atas perolehan barang tetap tersebut bank dikenakan BPHTB sebesar 5%.
- Yang dimaksud dengan BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perubahan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh rang pribadi atau badan.
- Walaupun selama ini ketentuan tersebut tidak pernah dijalankan, namun hal tersebut merupakan ketentuan publik yang mengikat orang atau badan hukum Indonesia, maka agar tidak ada yang memperlmasalahkan dari segi yuridis di kemudian hari, tampaknya ketentuan BPHTB ini perlu juga dikecualikan dari transaksi murabahah sebagaimana ketentuan PPN.

SKEMA MURABAHAH

TEKNIK PERBANKAN (berdasarkan pesanan)



1. Negoisiasi

NASABAH

2. Akad Jual Beli



6. Bayar kewajiban



5. Terima barang dan dokumen

dokumen

3. Beli barang tunai



4. Kirim barang

PEMASOK



BANK

Contoh Kontrak Pembiayaan Murabahah

Akad Murabahah

Bismillahirrahmanirrahim

“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad perjanjian itu”
(QS. Al-Maidah ayat 1)

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

Perjanjian Pembiayaan Al-Murabahah

Nomor:

Pada hari ini tanggal bulan tahun ,
Menghadap kepada saya,Notaris di, dengan dihadiri saksi-saksi
yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian
akhir akta ini.

I. Nama :

Jabatan:

Selanjutnya dalam akta ini disebut Pihak Pertama

II. Nama :

TTL :

Alamat:

untuk melakukan tindakan hukum dalam hal ini telah memperoleh persetujuan
suami/istri:

Nama:

Alamat:

Selanjutnya dalam akta ini disebut Pihak Kedua

Kesemuanya yang pada saat ini berada di kota

Para penghadap terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, nasabah / calon nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank Syariah untuk pembelian barang yang identitas dan kualitasnya jelas sebagai berikut:

.....

.....

2. Bahwa berdasarkan ketentuan syari'ah, pembiayaan oleh Bank Syariah kepada nasabah/calon nasabah diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Nasabah/calon nasabah untuk dan atas nama Bank Syariah membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan nasabah/calon nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh Bank Syariah dan selanjutnya Bank Syariah menjual barang tersebut kepada nasabah sebagaimana nasabah/calon nasabah membeli dari Bank Syariah, dengan harga yang telah disepakati oleh nasabah/calon nasabah dan Bank Syariah, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini.
- Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh pemasok langsung kepada nasabah/calon nasabah dengan surat kuasa beli barang dengan persetujuan dan sepengetahuan dari Bank Syariah.
- Nasabah/calon nasabah membayar harga pokok ditambah margin keuntungan atas jual beli kepada Bank Syariah dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum nasabah/calon nasabah membayar lunas harga pokok dan margin keuntungan kepada Bank Syariah, nasabah berutang kepada Bank Syariah.
- Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan akad ini dalam Akad Pembiayaan Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

1. Murabahah adalah akad jual beli antara Bank Syariah dan nasabah/calon nasabah, Bank Syariah membeli barang yang diperlukan nasabah/calon nasabah dan menjual kepada nasabah/calon nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
2. Syari'ah adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits (sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdhah dan ibadah muamalah
3. Barang adalah barang yang dihalalkan berdasarkan syari'ah baik materi maupun cara perolehannya yang dibeli nasabah/calon nasabah dari pemasok dengan pendanaan yang berasal dari pembiayaan yang disediakan oleh Bank Syariah.
4. Pemasok adalah pihak yang ditunjuk atau setidaknya disetujui dan dikuasakan oleh Bank Syariah untuk menyediakan barang yang dibeli oleh nasabah/calon nasabah untuk dan atas nama Bank Syariah.
5. Pembiayaan adalah pagu atau plafon dana yang disediakan oleh Bank Syariah yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh Bank Syariah.

6. Harga beli adalah sejumlah uang yang disediakan oleh Bank Syariah kepada nasabah/calon nasabah untuk membeli barang dari pemasok atas permintaan nasabah yang disetujui Bank Syariah berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip dari Bank Syariah kepada nasabah/calon nasabah, maksimum sebesar pembiayaan.
7. Margin keuntungan adalah sejumlah uang sebagai keuntungan Bank Syariah atas terjadinya jual beli yang ditetapkan dalam akad ini, yang harus dibayar oleh nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati nasabah/calon nasabah dan Bank Syariah.
8. Surat pengakuan hutang adalah surat pengakuan bahwa nasabah/calon nasabah mempunyai utang kepada Bank Syariah yang dibuat dan ditandatangani nasabah dan diterima serta diakui oleh Bank Syariah, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah sebesar yang terutang. Surat pengakuan utang tidak terbatas pada Wesel, Promes, dan/atau instrumen lainnya.
9. Dokumen jaminan adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban nasabah terhadap Bank Syariah berdasarkan akad ini.
10. Jangka waktu akad adalah masa berlakunya akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 akad ini.

11. Hari kerja Bank Syariah adalah hari kerja Bank Syariah.
12. Pembukuan pembiayaan adalah pembukuan atas nama nasabah pada Bank Syariah yang khusus mencatat transaksi nasabah sehubungan dengan pembiayaan yang merupakan bukti sah dan mengikat nasabah/calon nasabah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
13. Cidera janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 8 Akad ini yang menyebabkan Bank Syariah dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembiayaan dan menagih dengan seketika atau sekaligus jumlah kewajiban nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah sebelum jangka waktu Akad ini.

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN TUJUAN PENGGUNAANNYA

Bank Syariah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah/calon nasabah yang akan digunakan untuk :

- Membeli barang, dan nasabah berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada Bank Syariah sejumlah uang sebagai berikut:
- Pokok pembiayaan Rp.....
- Di tambah margin komulatif Rp.....
- Sehingga total Murabahah Rp.....
- Tujuan pembiayaan adalah untuk pembelian

Pasal 3

SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, Bank Syariah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk merealisasikan pembiayaan setelah nasabah/calon nasabah memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

Persyaratan Penandatanganan Akad Pembiayaan:

1. Nasabah/Calon Nasabah telah memenuhi persyaratan pembiayaan yang telah ditetapkan Bank Syariah.
2. Telah membayar biaya administrasi dan beban biaya yang lain sehubungan dengan pencairan pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah.
3. Menyerahkan surat persetujuan pemblokiran saldo nasabah/calon nasabah minimal 1 (satu) kali angsuran selama jangka waktu pembiayaan.
4. Menyerahkan surat kuasa pendebitan rekening untuk pembayaran angsuran dan biaya-biaya yang timbul berkenaan dengan akad pembiayaan ini.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum pencairan pembiayaan:

1. Nasabah/calon nasabahtelah menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah dan Pengikatan Jaminan.
2. Menyerahkan semua asli bukti Kepemilikan Barang jaminan/agunan kepada Bank Syariah.

Pasal 4

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

- Bahwa nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh hutangnya kepada Bank Syariah sebagaimana tersebut dalam pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu (.....) bulan terhitung dari tanggal akad ini ditandatangani/Pencairan pembiayaan.
- Bahwa cara pembayaran dengan ketentuan angsuran setiap bulan, dengan jumlah angsuran pertama sebesar Rp
- Rp selanjutnya sesuai tabel angsuran.
- Pembayaran angsuran dilakukan secara otomatis mendebet rekening nasabah/calon nasabah di Bank Syariah mulai (1) satu bulan sejak tanggal pencairan pembiayaan apabila nasabah/calon nasabah tidak membayar angsuran secara langsung.
- Bahwa dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank Syariah, maka nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran angsuran yang dibayarkan pada hari kerja sebelumnya.
- Bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran oleh nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah, maka nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya keterlambatan pada Bank Syariah sebesar Rp per hari terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

Pasal 5

TEMPAT PEMBAYARAN

Bahwa untuk setiap pembayaran kembali/pelunasan hutang oleh nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah dilakukan di Kantor Bank Syariah atau di tempat lain yang ditunjuk Bank Syariah atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama nasabah/calon nasabah di Bank Syariah.

Pasal 6

BIAYA POTONGAN DAN PAJAK

Bahwa nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan akad ini, termasuk jasa notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan Bank Syariah kepada nasabah sebelum ditandatanganinya akad ini dan nasabah menyatakan persetujuannya.

Pasal 7

JAMINAN

Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan dan margin keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan akad ini, maka nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada Bank Syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.

Jenis jaminan yang diserahkan adalah berupa:

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan peringkat pertamanya sampai jumlah sebesar Rp yang dibuat dihadapan Saya, Notaris, setelah nomor akta ini yaitu Nomor
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor
- BPKB kendaraan Nomor
- Sertifikat/BPKB aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotocopinya dilekatkan pada minuta akta ini.
- Berikutnya segala sesuatu yang tumbuh, tertanam dan berdiri di atasnya tanpa terkecuali berikut bangunan yang sekarang ada ataupun dikemudian hari akan didirikan di atas tanah tersebut serta segala sesuatu yang menurut sifat peruntukannya dapat dianggap sebagai benda tetap. •Berikutnya segala yang melekat pada kendaraan tersebut.

Pasal 8

CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 4 akad ini, Bank Syariah berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari nasabah/calon nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya atas bagian atau seluruh jumlah hutang nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah berdasarkan akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- a. Nasabah/calon nasabahtidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo.
- b. Nasabah/calon nasabah tidak mengangsur pokok pembiayaan dan margin selama 3 (tiga) bulan berturut-turut sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan.
- c. Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 akad ini palsu, tidak sah atau tidak benar.
- d. Nasabah/calon nasabah tidak memenuhi dan atau melanggar sebagian dan atau seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum dalam akad ini.
- e. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, nasabah tidak dapat/berhak menjadi nasabah/calon nasabah.
- f. Apabila karena suatu sebab, sebagian atau seluruh akta jaminan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan Arbitrase.
- g. Apabila pihak nasabah/calon nasabah dalam akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (in kracht van gewijde) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

Pasal 9

AKIBAT CEDERA JANJI

- Bahwa apabila nasabah/calon nasabah tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena sesuatu hal atau peristiwa tersebut dalam pasal 8 akad ini, maka Bank Syariah berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan Bank Syariah untuk membayar/melunasi hutang atau sisa hutang nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah.
- Bahwa jika penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar hutang nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah, maka nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggungjawab melunasi sisa hutangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah hutang atau sisa hutang nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah, maka Bank Syariah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada nasabah/calon nasabah.

Pasal 10

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

Bahwa nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlalunya akad ini, nasabah/calon nasabah, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Bank Syariah, tidak akan melakukan sebagian atau seluruh dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut: a. Mengeluarkan pernyataan berhutang dalam bentuk pinjaman, penyewaan atau garansi kepada pihak lain. b. Meminta pembiayaan baru atau tambahan dari Bank Syariah atau lembaga pembiayaan lainnya.

Pasal 11

RISIKO

Bahwa nasabah/calon nasabah atas tanggungjawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu hal terhadap barang tersebut, sejak akad ini ditandatangani seluruh risiko sepenuhnya menjadi tanggungjawab nasabah, dan karena itu pula nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan Bank Syariah dari segala risiko tersebut.

Pasal 12

PENGAWASAN

Bahwa nasabah dengan ini menyatakan mengakui kepada Bank Syariah, sebagaimana Bank Syariah menerima pernyataan pengakuan nasabah/calon nasabah tersebut, bahwa:

1. Nasabah/calon nasabah menjamin pembiayaan digunakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
2. Nasabah/calon nasabah menjamin pembiayaan murabahah ini langsung dibayarkan ke rekening supplier untuk setiap pembelian.
3. Nasabah/calon nasabah harus menyerahkan bukti invoice atas pembayaran yang telah dilakukan.
4. Nasabah/calon nasabah tidak terlibat dalam perkara di depan pengadilan atau lembaga/instansi lainnya.
5. Nasabah/calon nasabah berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan usahanya.

6. Nasabah/calon nasabah menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh nasabah berkaitan dengan akad ini keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan nasabah yang berlaku, sehinggakarenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat nasabah/calon nasabah menjalankan akad ini dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
7. Nasabah/calon nasabah menjamin bahwa terhadap setiap pembelian barang dari pihak ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.
8. Nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada Bank Syariah, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh Bank Syariah, selama kewajiban membayar hutang atau sisa hutang kepada Bank Syariah belum lunas.

Bahwa nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada Bank Syariah atau pihak/petugas yang ditunjuknya (wakil Bank Syariah), guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya akad ini dan kepada pihak/petugas yang ditunjuk tersebut (wakil Bank Syariah) diberi hak untuk membuat fotocopi dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

Pasal 13

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Bahwa apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan akad ini, maka nasabah/calon nasabah dan Bank Syariah akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Serta apabila usaha penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan kesepakatan, maka kedua belah pihak telah memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri demikian dengan tidak mengurangi hak dari Bank Syariah untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) dari akta ini atau mengajukan tuntutan hukum terhadap nasabah berdasarkan akta ini melalui Pengadilan Negeri lainnya maupun di Direktorat Jendral Urusan Piutang dan Lelang Negara dan atau instansi lain yang berwenang dimanapun dalam wilayah Republik Indonesia.

Pasal 14
LAIN-LAIN

Bahwa sesuai dengan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) Nomor:, tertanggal

PEMBERITAHUAN

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

Nasabah

Nama :

Alamat :

Bank Syariah :

Cabang :

Alamat :

Turut hadir pula di hadapan saya, Notaris yaitu:

Yang menyatakan mengerti serta menyetujui isi dari akad ini :

Pihak Pertama

(.....)

Pihak Kedua

(.....)

Para penghadap telah saya, Notaris kenal.

Demikian Akta ini dibuat dan diselesaikan di kota, pada hari tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:

1.....

2.....

Kedua-duanya pegawai kantor Notaris, dan bertempat tinggal di sebagai para saksi.

Akta ini setelah saya, Notaris bacakan kepada para penghadap, saksi-saksi, maka seketika itu juga lalu ditandatangani oleh para penghadap para saksi dan saya, Notaris.