

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

**SALINAN
PERATURAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN**

NOMOR: PER- 04/BL/2007

TENTANG

**AKAD-AKAD YANG DIGUNAKAN DALAM KEGIATAN PERUSAHAAN
PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH**

**KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN,**

- Menimbang : a. bahwa kegiatan ekonomi berbasis syariah harus dilaksanakan berdasarkan asas kesepakatan diantara para pelaku kegiatan ekonomi;
- b. bahwa dalam syariah Islam asas-asas kesepakatan dalam kegiatan ekonomi diatur dalam berbagai bentuk perjanjian (akad);
- c. bahwa dalam rangka memberikan kerangka hukum yang memadai terhadap akad syariah yang menjadi dasar kegiatan ekonomi di industri perusahaan pembiayaan, maka dipandang perlu untuk menetapkan Peraturan Bapepam dan Lembaga Keuangan tentang Akad-akad Yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia, Nomor 106 Tahun 2007);
2. Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 53);
3. Keputusan Presiden Nomor 20/P Tahun 2005;
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing);
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan;
6. Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor Per- /BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah;
- Memperhatikan : Surat Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor: B-323/DSN-MUI/XI/2007 tanggal 29 Nopember 2007 perihal Pernyataan DSN-MUI Atas Peraturan Bapepam dan LK;

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

-2-

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN TENTANG AKAD-AKAD YANG DIGUNAKAN DALAM KEGIATAN PERUSAHAAN PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH.**

BABI

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan:

1. *Ijarah* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) tanpa diikuti pengalihan kepemilikan barang itu sendiri.
2. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
3. *Istishna'* adalah akad pembiayaan untuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni`*) dan penjual (pembuat, *shani`*) dengan harga yang disepakati bersama oleh para pihak.
4. Ketua adalah Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan.
5. *Murabahah* adalah akad pembiayaan untuk pengadaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya secara angsuran dengan harga lebih sebagai laba.
6. Perusahaan Pembiayaan adalah Perusahaan Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan tentang Perusahaan Pembiayaan.
7. Prinsip Syariah adalah ketentuan hukum Islam yang menjadi pedoman dalam kegiatan operasional perusahaan dan transaksi antara lembaga keuangan atau lembaga bisnis syariah dengan pihak lain yang telah dan akan diatur oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).
8. *Salam* adalah akad pembiayaan untuk pengadaan suatu

barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu yang disepakati para pihak.

9. *Wakalah bil Ujra* adalah pelimpahan kuasa oleh satu pihak (*al muwakkil*) kepada pihak lain (*al wakil*) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan dengan pemberian keuntungan (*ujrah*).

BAB II

Bagian Pertama

IJARAH

Pasal 2

- (1) Hak Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) antara lain meliputi:
 - a. memperoleh pembayaran sewa dan atau biaya lainnya dari penyewa (*musta'jir*); dan
 - b. mengakhiri akad *Ijarah* dan menarik obyek *Ijarah* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan.
- (2) Kewajiban Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) antara lain meliputi:
 - a. menyediakan obyek *Ijarah* yang disewakan;
 - b. menanggung biaya pemeliharaan obyek *Ijarah*; dan
 - c. menjamin obyek *Ijarah* yang disewakan tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.

Pasal 3

- (1) Hak penyewa (*musta'jir*) antara lain meliputi:
 - a. menerima obyek *Ijarah* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan; dan
 - b. menggunakan obyek *Ijarah* yang disewakan sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan.
- (2) Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain meliputi:
 - a. membayar sewa dan biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan;
 - b. mengembalikan obyek *Ijarah* apabila tidak mampu membayar sewa;
 - c. menjaga dan menggunakan obyek *Ijarah* sesuai yang diperjanjikan; dan
 - d. tidak menyewakan kembali dan atau memindahtangankan obyek *Ijarah* kepada pihak lain.

Pasal 4

Obyek *Ijarah* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan antara lain:

- a. obyek *Ijarah* merupakan milik dan atau dalam penguasaan Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*);
- b. manfaat obyek *Ijarah* harus dapat dinilai;
- c. manfaat obyek *Ijarah* harus dapat diserahkan Penyewa (*musta'jir*);
- d. pemanfaatan obyek *Ijarah* harus bersifat tidak dilarang secara syariah (tidak diharamkan);
- e. manfaat obyek *Ijarah* harus dapat ditentukan dengan jelas; dan
- f. spesifikasi obyek *Ijarah* harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Pasal 5

Obyek *Ijarah* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 antara lain:

- a. alat-alat berat (*Heavy Equipment*);
- b. alat-alat kantor (*Office Equipment*);
- c. alat-alat foto (*Photo Equipment*);
- d. alat-alat medis (*Medical Equipment*);
- e. alat-alat printer (*Printing Equipment*);
- f. mesin-mesin (*Machineries*);
- g. alat-alat pengangkutan (*Vehicle*);
- h. gedung (*Building*);
- i. komputer; dan
- j. peralatan telekomunikasi atau satelit.

Pasal 6

Persyaratan penetapan harga sewa (*ujrah*) atas obyek *Ijarah* wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. besarnya harga sewa (*ujrah*) atas obyek *Ijarah* dan cara pembayaran ditetapkan menurut kesepakatan yang dibuat dalam akad secara tertulis; dan
- b. alat pembayaran harga sewa (*ujrah*) obyek *Ijarah* adalah berupa uang atau bentuk lain yang memiliki nilai yang sama yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Pasal 7

Dalam Ijarah paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) dan penyewa (*musta'jir*);
- b. spesifikasi obyek *Ijarah* meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran, tipe dan lokasi penggunaan/penempatan obyek *Ijarah*;
- c. spesifikasi manfaat obyek *Ijarah*;
- d. harga perolehan, nilai pembiayaan, dan pembayaran sewa *Ijarah*;
- e. jangka waktu sewa;
- f. saat penyerahan obyek *Ijarah*;
- g. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo;
- h. ketentuan mengenai biaya-biaya yang timbul selama masa sewa;
- i. ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya obyek *Ijarah*;
- j. ketentuan mengenai pengalihan kepemilikan obyek *Ijarah* oleh Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) kepada pihak lain; dan
- k. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Pasal 8

Dokumentasi dalam *Ijarah* oleh Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) paling kurang meliputi:

- a. surat persetujuan prinsip (*offering letter*);
- b. akad *Ijarah*;
- c. perjanjian pengikatan jaminan atas pembayaran sewa; dan
- d. tanda terima barang.

Bagian Kedua

IJARAH MUNTAHIAH BIT TAMLIK

Pasal 9

- (1) Dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*, Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) wajib membuat *wa'ad*, yaitu janji pemindahan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* pada akhir masa sewa.
- (2) *Wa'ad* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat tidak

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN

-6-

mengikat bagi penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'ad* dilaksanakan, maka pada akhir masa sewa wajib dibuat *akad* pemindahan kepemilikan.

Pasal 10

- (1) Hak Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) antara lain adalah:
 - a. memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (*musta'jir*);
 - b. Menarik obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan; dan
 - c. Pada akhir masa sewa, mengalihkan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (*musta'jir*) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* atau memperpanjang masa sewa atau mencari calon penggantinya.
- (2) Kewajiban Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*Muajjir*) antara lain adalah:
 - a. Menyediakan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* yang disewakan;
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* kecuali diperjanjikan lain; dan
 - c. Menjamin obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.

Pasal 11

- (1) Hak penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:
 - a. menggunakan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan;
 - b. menerima obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan;
 - c. pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*, atau memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* atau memperpanjang masa sewa; dan
 - d. membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan;
- (2) Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:
 - a. membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan;
 - b. menjaga dan menggunakan obyek *Ijarah Muntahiah Bit*

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

-7-

Tamlik sesuai yang diperjanjikan;

- c. tidak menyewakan kembali obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* kepada pihak lain; dan
- d. melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*.

Pasal 12

Obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* merupakan milik Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*);
- b. manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang;
- c. manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*);
- d. manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam;
- e. manfaatnya harus ditentukan dengan jelas; dan
- f. spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Pasal 13

Obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 antara lain:

- a. alat-alat berat (*Heavy Equipment*);
- b. alat-alat kantor (*Office Equipment*);
- c. alat-alat foto (*Photo Equipment*);
- d. alat-alat medis (*Medical Equipment*);
- e. alat-alat printer (*Printing Equipment*);
- f. mesin-mesin (*Machineries*);
- g. alat-alat pengangkutan (*Vehicle*);
- h. gedung (*Building*);
- i. komputer; dan
- j. peralatan telekomunikasi atau satelit.

Pasal 14

- (1) Harga sewa (*ujrah*) dan cara pembayaran atas obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* ditetapkan berdasarkan kesepakatan di awal akad.
- (2) Harga untuk opsi pemindahan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* ditetapkan setelah berakhirnya masa sewa.

- (3) Harga untuk opsi pemindahan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat secara tertulis dalam perjanjian pemindahan kepemilikan.
- (4) Alat pembayaran atas harga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah berupa uang atau bentuk lain yang memiliki nilai yang sama dan tidak dilarang secara syariah.

Pasal 15

Dalam *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) dan penyewa (*musta'jir*);
- b. spesifikasi obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran, tipe dan lokasi penggunaan obyek sewa;
- c. spesifikasi manfaat obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- d. harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran harga sewa (*ujrah*), ketentuan jaminan dan asuransi atas obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- e. jangka waktu sewa;
- f. saat penyerahan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- g. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo;
- h. ketentuan mengenai biaya-biaya yang timbul selama masa sewa;
- i. ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- j. ketentuan mengenai pengalihan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* oleh Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) kepada pihak lain; dan
- k. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Pasal 16

Dokumentasi dalam *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* oleh Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) paling kurang meliputi:

- a. surat permohonan *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- b. surat persetujuan prinsip (*offering letter*);
- c. akad *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;

- d. dokumen *wa'ad*;
- e. perjanjian pengikatan jaminan atas pembayaran sewa;
- f. tanda terima barang; dan
- g. perjanjian pemindahan kepemilikan.

BAB III

WAKALAH BIL UJRAH

Pasal 17

Hak dan kewajiban Perusahaan Pembiayaan (*wakil*) antara lain:

- a. menagih piutang pengalih piutang (*muwakkil*) kepada pihak yang berhutang (*muwakkal 'alaih*);
- b. dapat memperoleh upah (*ujrah*) atas jasa penagihan piutang pengalih piutang (*muwakkil*) dalam hal diperjanjikan;
- c. meminta jaminan dari pengalih piutang (*muwakkil*) (*with recourse*) atau tidak meminta jaminan dari pengalih piutang (*muwakkil*) (*without recourse*); dan
- d. membayar atau melunasi hutang pihak yang berhutang (*muwakkal 'alaih*) kepada pengalih piutang (*muwakkil*).

Pasal 18

Hak dan kewajiban pengalih piutang (*muwakkil*) antara lain:

- a. memperoleh pelunasan piutang dari Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*;
- b. membayar upah (*ujrah*) atas jasa pemindahan piutang sesuai yang diperjanjikan;
- c. dapat menyediakan jaminan kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil* dalam hal diperjanjikan; dan
- d. memberitahukan kepada pihak yang berhutang (*muwakkal 'alaih*) mengenai transaksi pemindahan piutang kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*.

Pasal 19

Hak dan kewajiban pihak yang berhutang (*muwakkal 'alaih*) antara lain:

- a. memperoleh informasi yang jelas mengenai transaksi pemindahan hutangnya dari pengalih piutang (*muwakkil*) kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*; dan
- b. membayar atau melunasi hutang kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*.

Pasal 20

Piutang (*muwakkal bih*) yang menjadi obyek *Wakalah bil Ujrah* adalah piutang jangka pendek yang jatuh temponya kurang dari 1 (satu) tahun yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. piutang pengalih piutang (*muwakkil*) yang dipindahkan kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil* harus dipastikan oleh para pihak belum jatuh tempo dan tidak dalam kategori piutang macet;
- b. piutang yang dialihkan bukan berasal dari transaksi yang diharamkan oleh syariaah Islam; dan
- c. piutang pengalih piutang (*muwakkil*) harus dibuktikan dengan dokumen tagihan dan dipastikan keasliannya oleh para pihak.

Pasal 21

- (1) *Wakalah bil Ujrah* antara Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*, pengalih piutang (*muwakkil*), dan pihak yang berhutang (*muwakkal' alaih*) wajib ditetapkan secara tertulis dalam akad *Wakalah bil Ujrah*.
- (2) Dalam *Wakalah bil Ujrah* paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. identitas Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*, pengalih piutang (*muwakkil*) dan pihak yang berhutang (*muwakkal' alaih*);
 - b. nilai, jumlah dan waktu jatuh tempo piutang (*muwakkal bih*);
 - c. ketentuan mengenai upah (*ujrah*) (jika ada);
 - d. ketentuan jaminan yang diperoleh Perusahaan Pembiayaan (*wakil*) (jika ada);
 - e. ketentuan mengenai cara-cara pembayaran hutang atau piutang oleh Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*, pengalih piutang (*muwakkil*) dan pihak yang berhutang (*muwakkal' alaih*); dan
 - f. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Pasal 22

Dokumentasi dalam *Wakalah bil Ujrah* oleh Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil* paling kurang meliputi:

- a. surat persetujuan prinsip (*offering letter*);
- b. akad *Wakalah bil Ujrah* sebagai induk perjanjian;
- c. perjanjian pengikatan jaminan;

- d. bukti hutang piutang;
- e. surat permohonan realisasi *Wakalah bil Ujrah*; dan
- f. bukti pelunasan.

BAB IV

MURABAHAH

Pasal 23

- (1) *Murabahah* dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan.
- (2) Dalam pelaksanaan *Murabahah* berdasarkan pesanan, Perusahaan Pembiayaan sebagai penjual (*ba'i*) melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari konsumen sebagai pembeli (*musytari*).
- (3) *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat atau tidak mengikat pihak yang berhutang untuk membeli barang yang dipesannya.
- (4) Dalam pelaksanaan *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat, konsumen sebagai pembeli (*musytari*) tidak dapat membatalkan pesannya.

Pasal 24

- (1) Hak Perusahaan Pembiayaan antara lain:
 - a. memperoleh pembayaran dari konsumen sebesar harganya secara angsuran sesuai yang diperjanjikan;
 - b. mengambil kembali obyek *Murabahah* apabila konsumen sebagai pembeli (*musytari*) tidak mampu membayar angsuran sebagaimana diperjanjikan; dan
 - c. menentukan penyedia barang (*supplier*) dalam pembelian obyek *Murabahah*.
- (2) Kewajiban Perusahaan Pembiayaan sebagai penjual (*ba'i*) antara lain:
 - a. menyediakan obyek *Murabahah* sesuai yang disepakati bersama dengan konsumen sebagai pembeli (*musytari*); dan
 - b. menjamin obyek *Murabahah* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.

Pasal 25

Dalam menyediakan obyek *Murabahah* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c, Perusahaan Pembiayaan dapat mewakili pembelian barang tersebut kepada konsumen

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

-12-

berdasarkan prinsip *wakalah*, yaitu perjanjian (*akad*) dimana pihak yang memberi kuasa (*muwakkil*) memberikan kuasa kepada pihak yang menerima kuasa (*wakil*) untuk melakukan tindakan atau perbuatan tertentu.

Pasal 26

Hak dan kewajiban konsumen antara lain:

- a. menerima obyek *Murabahah* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan;
- b. membayar angsuran dan biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan; dan
- c. mengembalikan atau menitipjualkan obyek yang dibiayai.

Pasal 27

Obyek *Murabahah* harus memenuhi ketentuan paling kurang:

- a. dapat dinilai dengan uang;
- b. dapat diterima oleh konsumen;
- c. tidak dilarang oleh syariaah Islam; dan
- d. spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Pasal 28

Obyek *Murabahah* di antaranya meliputi:

- a. kendaraan bermotor ;
- b. rumah;
- c. barang-barang elektronik;
- d. alat-alat rumah tangga bukan elektronik; dan
- e. barang konsumsi lainnya.

Pasal 29

Persyaratan penetapan harga barang dalam *Murabahah* wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. ketentuan harga jual (*pricing*) ditetapkan di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama waktu perjanjian;
- b. pembayaran *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau angsuran;
- c. diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda; dan
- d. harga yang disepakati adalah harga jual (harga perolehan)

-13-

sedangkan harga beli harus diberitahukan kepada konsumen; dan

Pasal 30

Persyaratan penetapan uang muka (*'urbun*) dalam *Murabahah* wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Perusahaan Pembiayaan diperbolehkan meminta konsumen untuk membayar uang muka (*'urbun*) saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan;
- b. dalam hal konsumen menolak untuk membeli barang tersebut, maka biaya riil Perusahaan Pembiayaan harus dibayar dari uang muka (*'urbun*) tersebut; dan
- c. dalam hal nilai uang muka (*'urbun*) lebih kecil dari kerugian yang harus ditanggung oleh Perusahaan Pembiayaan, maka Perusahaan Pembiayaan dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada konsumen.

Pasal 31

Persyaratan mengenai pengakhiran transaksi *Murabahah* sebelum jatuh tempo wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. dalam hal konsumen dalam *Murabahah* melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, Perusahaan Pembiayaan diperbolehkan memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad *Murabahah*; dan
- b. besarnya potongan sebagaimana dimaksud pada huruf a diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan Perusahaan Pembiayaan.

Pasal 32

Apabila konsumen telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutang dalam *Murabahah*, maka Perusahaan Pembiayaan wajib menunda tagihan hutang sampai dengan konsumen ~~ia~~ menjadi sanggup kembali membayar tagihan hutang atau adanya penyelesaian berdasarkan kesepakatan bersama.

Pasal 33

Persyaratan penetapan sanksi dalam *Murabahah* harus sesuai ketentuan sebagai berikut:

- a. konsumen yang mampu, namun menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN

-14-

itikad baik untuk membayar angsuran dapat dikenakan sanksi;

- b. sanksi dapat berupa denda sosial (*ta'zir*) ataupun ganti rugi (*ta'widh*) berdasarkan atas sebab tertundanya pembayaran dan akibat yang ditimbulkan dari penundaan tersebut;
- c. konsumen yang tidak atau belum mampu membayar disebabkan keadaan memaksa (*force majeure*) tidak dapat dikenakan sanksi.

Pasal 34

Dalam *Murabahah* paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas Perusahaan Pembiayaan dan konsumen;
- b. spesifikasi obyek *Murabahah* meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran dan tipe;
- c. harga jual, harga beli dan cara pembayaran angsuran;
- d. jangka waktu ;
- e. ketentuan jaminan dan asuransi;
- f. ketentuan mengenai uang muka;
- g. ketentuan mengenai diskon/potongan;
- h. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo;
- i. ketentuan mengenai *wanprestasi* dan sanksi bagi konsumen yang menunda pembayaran angsuran; dan
- j. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Pasal 35

Dokumentasi dalam *Murabahah* oleh Perusahaan Pembiayaan paling kurang meliputi:

- a. surat persetujuan prinsip (*offering letter*);
- b. surat permohonan realisasi *Murabahah*;
- c. akad *Wakalah* (bila diperlukan);
- d. tanda terima uang konsumen, dalam hal Perusahaan Pembiayaan (*ba'i*) mewakilkan kepada konsumen (*musytari*) melalui *Wakalah*;
- e. akad *Murabahah*;
- f. perjanjian pengikatan jaminan; dan
- g. tanda terima barang.

SALAM

Pasal 36

- (1) Dalam pelaksanaan transaksi *Salam*, wajib ditetapkan spesifikasi, waktu dan tempat barang akan diterima.
- (2) Transaksi *Salam* wajib didahului dengan akad pembiayaan pengadaan barang pesanan antara Perusahaan Pembiayaan dengan konsumen atas suatu produk yang dikehendaki (pesanan).
- (3) Akad pembiayaan pengadaan barang pesanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) bersifat independen dan terpisah dengan akad *Salam* yang dilakukan antara Perusahaan Pembiayaan dan produsen.

Pasal 37

Hak Perusahaan Pembiayaan dalam transaksi *Salam* antara lain adalah:

- a. menerima barang pesanan (*muslam fiih*) dalam keadaan baik dan tidak cacat sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan;
- b. menerima barang pesanan (*muslam fiih*) pada waktu dan tempat sesuai yang diperjanjikan;
- c. menerima penggantian seluruh biaya-biaya yang telah dikeluarkan sehubungan transaksi salam, apabila Produsen sebagai penjual (*muslam ilaihi*) ingkar janji; dan
- d. membayar barang pesanan (*muslam fiih*) sesuai dengan harga yang disepakati.

Pasal 38

Hak dan kewajiban produsen (*muslam ilaihi*) dalam transaksi *Salam* antara lain adalah:

- a. memperoleh pembayaran di muka atas harga barang pesanan (*muslam fiih*) dari Perusahaan Pembiayaan (*muslim*);
- b. menyerahkan barang pesanan (*muslam fiih*) dalam keadaan baik dan tidak cacat sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan;
- c. menyerahkan barang pesanan (*muslam fiih*) pada waktu dan tempat sesuai yang diperjanjikan; dan
- d. menanggung seluruh biaya-biaya yang telah dikeluarkan Perusahaan Pembiayaan (*muslim*), dalam hal produsen sebagai (*muslam ilaihi*) ingkar janji.

Pasal 39

Barang pesanan (*muslam fiih*) wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut antara lain:

- a. barang yang halal;
- b. dapat diakui sebagai utang;
- c. harus dapat dijelaskan spesifikasinya;
- d. penyerahannya dilakukan kemudian;
- e. waktu dan tempat penyerahan harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan; dan
- f. tidak boleh ditukar kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Pasal 40

Penyerahan barang pesanan (*muslam fiih*) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. produsen (*muslam alaih*) harus menyerahkan barang pesanan (*muslam fiih*) tepat pada waktunya sesuai dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati;
- b. dalam hal produsen (*muslam alaih*) menyerahkan barang pesanan (*muslam fiih*) dengan kualitas yang lebih tinggi, produsen (*muslam alaih*) tidak boleh meminta tambahan harga;
- c. dalam hal produsen (*muslam alaih*) menyerahkan barang pesanan (*muslam fiih*) dengan kualitas yang lebih rendah dan Perusahaan Pembiayaan rela menerimanya, maka Perusahaan Pembiayaan tidak diperbolehkan menuntut pengurangan harga (diskon);
- d. produsen (*muslam alaih*) dapat menyerahkan barang pesanan (*muslam fiih*) lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan kualitas dan jumlah barang pesanan (*muslam fiih*) sesuai dengan kesepakatan dan tidak diperbolehkan menuntut tambahan harga; dan
- e. dalam hal semua atau sebagian barang pesanan (*muslam fiih*) tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan Perusahaan Pembiayaan tidak rela menerimanya, maka Perusahaan Pembiayaan memiliki dua pilihan yaitu membatalkan kontrak dan meminta kembali pembayaran yang telah dilakukan; atau menunggu sampai barang pesanan (*muslam fiih*) tersedia.

Pasal 41

Penetapan harga barang pesanan (*muslam fiih*) wajib ditetapkan sesuai kesepakatan dan tidak diperbolehkan

berubah selama masa akad.

Pasal 42

Pembayaran harga barang pesanan (*muslam fih*) dilakukan secara penuh dan tunai oleh Perusahaan Pembiayaan kepada produsen pada saat perjanjian disepakati.

Pasal 43

Dalam *Salam* paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas Perusahaan Pembiayaan (*muslim*) dan produsen;
- b. spesifikasi barang pesanan (*muslam fih*) meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran, tipe dan mutu barang;
- c. waktu dan lokasi penyerahan barang pesanan (*muslam fih*);
- d. harga barang pesanan (*muslam fih*) dan cara pembayarannya;
- e. ketentuan jaminan dan asuransi atas barang pesanan (*muslam fih*);
- f. jangka waktu *Salam*;
- g. ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya barang pesanan (*muslam fih*); dan
- h. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

BAB V

ISTISHNA'

Pasal 44

- (1) Dalam pelaksanaan transaksi *Istishna'*, Perusahaan Pembiayaan dapat bertindak sebagai pembeli untuk memesan kepada produsen sebagai pembuat (*shani' II*) untuk menyediakan obyek *Istishna'* dengan akad *Istishna*.
- (2) Akad *Istishna'* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara Perusahaan Pembiayaan dan produsen sebagai pembuat (*shani' II*) bersifat independen dan terpisah dari akad *Istishna'* antara Perusahaan Pembiayaan dan konsumen .
- (3) Akad *Istishna'* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara Perusahaan Pembiayaan dan produsen sebagai pembuat (*shani' II*) harus dilakukan setelah akad *Istishna'* antara Perusahaan Pembiayaan dan konsumen atau pemesan (*mustashni'*).

Pasal 45

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN

-18-

Hak dan kewajiban Perusahaan Pembiayaan antara lain adalah:

- a. memperoleh pembayaran dari konsumen atau pemesan (*mustashni'*) sebesar harga jual barang secara angsuran sesuai yang diperjanjikan;
- b. mengambil kembali obyek *Istishna'* apabila konsumen sebagai pembeli atau pemesan (*mustashni'*) tidak mampu membayar angsuran sebagaimana diperjanjikan;
- c. menentukan produsen sebagai pembuat (*shani' II*) dalam pemesanan obyek *Istishna'*;
- d. menyediakan obyek *Istishna'* sesuai dengan spesifikasi yang disepakati bersama dengan konsumen sebagai pembeli atau pemesan (*mustashni'*); dan
- e. menjamin obyek *istishna'* tidak cacat dan/atau tidak berfungsi.

Pasal 46

Hak dan kewajiban produsen sebagai pembuat (*Shani' II*) adalah:

- a. memperoleh pembayaran dari Perusahaan Pembiayaan sesuai yang diperjanjikan;
- b. menyediakan obyek *Istishna'* sesuai dengan spesifikasi yang disepakati bersama dengan Perusahaan Pembiayaan;
- c. menjamin obyek *Istishna'* tidak cacat dan/atau tidak berfungsi; dan
- d. menyediakan obyek *Istishna'* sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

Pasal 47

Hak dan kewajiban konsumen (*mustashni'*) antara adalah:

- a. menerima obyek *Istishna'* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan sesuai spesifikasi yang diperjanjikan;
- b. menerima obyek *Istishna'* sesuai dengan waktu yang diperjanjikan; dan
- c. membayar angsuran dan atau biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan.

Pasal 48

Obyek *Istishna'* (*mashnu'*) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. barang yang halal;
- b. bapat diakui sebagai utang;

-19-

- c. harus dapat dijelaskan spesifikasinya;
- d. penyerahannya dilakukan kemudian;
- e. waktu dan tempat penyerahan harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan;
- f. tidak diperbolehkan ditukar kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan; dan
- g. dalam hal terdapat cacat atau tidak sesuai kesepakatan maka pemesan memiliki hak memilih (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Pasal 49

Penetapan harga jual atas obyek *Istishna'* wajib ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Perusahaan Pembiayaan dan konsumen sebagai pembeli atau pemesan (*mustashni'*) di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama masa *Istishna'*.

Pasal 50

Konsumen (*mustashni'*) dapat melakukan pembayaran cicilan pembiayaan obyek *Istishna'* (*Mashnu'*) atas pemesanan barang sejak akad ditandatangani atau dengan cara pembayaran lain yang disepakati bersama.

Pasal 51

Dalam *Istishna'* paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas Perusahaan Pembiayaan dan konsumen;
- b. spesifikasi obyek *Istishna'* (*Mashnu'*) meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran, tipe dan kualitas obyek *Istishna'*;
- c. harga jual dan cara pembayarannya;
- d. ketentuan jaminan dan asuransi;
- e. jangka waktu;
- f. lokasi dan waktu penyerahan;
- g. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo;
- h. ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya obyek *Istishna'* (*mashnu'*); dan
- i. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Pasal 52

Dokumentasi dalam *Istishna'* oleh Perusahaan Pembiayaan

paling kurang meliputi:

- a. surat kesanggupan menyelesaikan barang pesanan dari produsen sebagai pembuat (*shani' II*);
- b. surat persetujuan prinsip (*offering letter*) dari Perusahaan Pembiayaan;
- c. akad *Istishna'*;
- d. perjanjian pengikatan jaminan;
- e. barang/obyek pesanan;
- f. surat permohonan realisasi *Istishna'*;
- g. tanda terima uang dari produsen sebagai pembuat (*shani' II*); dan
- h. tanda terima barang oleh konsumen sebagai pembeli atau pemesan (*mustashni'*).

BAB VI

KETENTUAN LAIN

Pasal 53

Untuk setiap jenis transaksi pembiayaan syariah sebagaimana diatur dalam peraturan ini wajib tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Pasal 54

Akad-akad syariah yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali memenuhi kondisi:

- a. kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya;
- b. akad bertentangan dengan Prinsip Syariah, atau
- c. akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.

Pasal 55

Untuk setiap jenis transaksi pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana diatur dalam Peraturan ini, setiap pihak yang bertransaksi wajib memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum baik menurut syariah maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 57

Untuk setiap jenis transaksi pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana diatur dalam peraturan ini, wajib

