

# **Standar Produk**

**Buku 1: Musyarakah**

**Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah**







## Sambutan Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I

*Assalamu'alaikum wr. wb*

Kondisi perkembangan industri jasa keuangan syariah khususnya perbankan syariah dalam tiga tahun terakhir 2013-2015 mengalami pasang surut yang cukup dinamis. Eskalasi tahun 2012-2013 yang merupakan pembuktian pencapaian pangsa pasar perbankan syariah terhadap perbankan secara nasional yang nyaris mencapai 5% sebagai angka indikator kinerja pengembangan industri oleh regulator, harus turun kembali menjauhi target angka 5% pangsa pasar perbankan di tahun 2014 dan semakin turun menjauh di tahun 2015 dibawah tekanan dan bayang-bayang krisis keuangan dan ekonomi secara global. Perlahan tapi pasti perkembangan kinerja dan pertumbuhan perbankan syariah terakhir menunjukkan gejala perbaikan dan peningkatan dengan harapan kondisi perekonomian Indonesia akan semakin membaik di segala sektor. Segala upaya yang dilakukan dalam rangka peningkatan dan penguatan kinerja dan daya saing industri jasa perbankan syariah oleh pelaku, regulator dan seluruh *stakeholders* sangat diperlukan, terlebih lagi dalam kesiapan menghadapi era persaingan bebas Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA).

Kesiapan Indonesia dalam menghadapi MEA sebagai era pasar bebas kawasan ASEAN yang telah dimulai sejak 1 Januari 2015 ditunjukkan dengan makin meningkatnya daya saing Indonesia dalam beberapa tahun belakangan menurut *World Economic Forum* (WEF), tahun 2015 Indonesia berada pada

peringkat 37 dari 140 negara yang disurvei. Dalam *Global Competitiveness Report 2015-2016* yang dirilis WEF, di ASEAN daya saing Indonesia hanya kalah dari tiga Negara tetangga, yakni Singapura yang berada di peringkat 2, Malaysia (18), dan Thailand (32). Meski turun dibanding tahun 2014 di peringkat 34, daya saing Indonesia lebih unggul dari Filipina (47), Vietnam (56), Laos (83), Kamboja (90), dan Myanmar (131). Peringkat daya saing Indonesia juga terlihat lebih baik dibandingkan banyak Negara di luar Asia Tenggara, antara lain Portugal (38), Italia (43), Rusia (45), Afrika Selatan (49), India (55), dan Brazil (75).

MEA untuk sektor perbankan sebenarnya baru akan berlaku mulai tahun 2020 mendatang. Namun, sebagai langkah antisipatif dan proaktif Otoritas Jasa Keuangan (OJK) giat mendorong industri perbankan nasional untuk dapat mengatasi berbagai tantangan agar mampu bersaing dengan perbankan negara lain di kawasan Asia Tenggara dan tidak terlena dalam *comfort zone* sehingga memiliki kesiapan berkompetisi dengan perbankan ASEAN. Menghadapi MEA, khususnya di sektor perbankan pada tahun 2020 mendatang, industri perbankan terutama perbankan syariah yang sedang bertumbuh dan masih relatif belum besar harus melakukan persiapan yang matang terutama kapasitas dan standar pelayanannya. Sebab, jika tidak ada penguatan kapasitas dan standar pelayanan jasa perbankan, industri jasa perbankan syariah akan sulit bersaing dengan bank asing dari kawasan Asia Tenggara karena bank bank di kawasan tersebut akan lebih ekspansif untuk merambah ke pangsa pasar yang selama ini tidak dapat dijangkau dan digarap oleh perbankan syariah karena keterbatasan kapasitas.

Meski belum efektif diberlakukan untuk sektor perbankan, sejak dimulainya MEA pada 2015 sampai jelang 2020 akan diwarnai oleh adu strategi dan tingkat kompetisi bisnis jasa keuangan yang semakin ketat guna dapat hadirnya perbankan dari sebuah negara ASEAN di sembilan negara ASEAN lainnya yang merupakan integrasi perbankan di ASEAN. Integrasi tersebut dituangkan

dalam ASEAN *Banking Integration Framework (ABIF) Guidelines*. Di tengah proses integrasi perbankan ASEAN, ternyata perbankan syariah masih menghadapi berbagai kendala yang meliputi keterbatasan produk, modal, sumber dana, SDM, TI dan standar operasional. Sehubungan dengan hal tersebut perlu dilakukan langkah-langkah strategis dalam mengatasi kendala perbankan syariah, salah satu diantaranya menetapkan standar produk bagi bank syariah.

Bank-bank syariah harus memiliki standar produk yang memadai untuk menjamin kepastian ketentuan operasional yang *prudent* dan perlindungan konsumen serta *platform* bagi pengembangan dan inovasi produk yang semakin beragam agar bisa berkembang dengan baik. Upaya ini mutlak dilakukan karena bank syariah akhir-akhir ini cenderung mengalami pelambatan pertumbuhan bahkan penurunan *market share* secara dinamis dibanding konvensional. Standarisasi dan inovasi produk perbankan syariah adalah sebuah keniscayaan, agar perbankan syariah bertumbuh secara wajar, seimbang dan berkelanjutan serta mampu bersaing dengan perbankan lain.

Diterapkannya pasar bebas MEA pada dasarnya dibutuhkan adanya kesiapan bagi para pelaku industri apapun termasuk perbankan syariah dalam menghasilkan dan memasarkan produknya yang kompetitif dengan memenuhi kualitas mutu yang dikehendaki oleh pasar. Syarat minimal pasar bebas adalah adanya standarisasi dan sertifikasi pada produk yang dihasilkan dan dipasarkan. Dengan demikian standarisasi produk merupakan suatu keniscayaan di era pasar bebas. Sesuai ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah (PP) No. 102/2000 tentang Standar Nasional yaitu, Standarisasi merupakan proses merumuskan, menetapkan, menerapkan, dan merevisi standar, yang dilakukan secara tertib dan bekerjasama dengan semua pihak.

Mengingat pentingnya standarisasi ini, maka seharusnya hal tersebut dapat mendorong pelaku industri perbankan syariah untuk meningkatkan mutu

dan daya saing produknya, baik dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat dalam negeri maupun di arena global di luar negeri serta mampu menciptakan persaingan yang sehat dalam industri jasa keuangan. Setiap pelaku industri jasa perbankan syariah perlu juga memahami pengertian standar sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 angka 1 PP Standar Nasional, yakni, Spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan termasuk tata cara dan metode yang disusun berdasarkan konsensus semua pihak yang terkait dengan memperhatikan syarat-syarat keselamatan, kesehatan, lingkungan hidup, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta pengalaman, perkembangan masa kini dan masa yang akan datang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya.

Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah ini sebagai salah satu upaya standarisasi produk perbankan syariah secara serial yang dilakukan oleh OJK berkerjasama dengan pelaku industri dan Dewan Syariah Nasional serta nara sumber lainnya. Hal itu dilakukan guna meningkatkan layanan dan kualitas produk bank syariah serta memberikan jaminan rasa aman dan kenyamanan dalam konteks perlindungan konsumen perbankan syariah. OJK melalui Departemen Perbankan Syariah telah melaksanakan program kerja 2014 berupa penyusunan *review* standar produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah untuk "memperbaiki kualitas layanan dan keragaman produk". Selanjutnya, hal tersebut ditetapkan sebagai salah satu arah kebijakan OJK yang tertuang dalam Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019.

Selain memudahkan otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan, Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah ini diharapkan dapat memberikan pedoman atau referensi standar yang dapat membantu industri dalam pengembangan dan pelaksanaan produk. Buku Standar Produk ini merupakan pelengkap dari Buku Kodifikasi Produk yang telah disampaikan pada tahun lalu kepada industri perbankan syariah melalui Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah

dan Unit Usaha Syariah sebagai ketentuan lebih lanjut dari Peraturan OJK No.24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan UUS, yang lebih bersifat penjelasan teknis operasional produk secara lebih rinci dan komprehensif. Dengan demikian, penerbitan Buku Standar Produk ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang mendukung perlindungan konsumen melalui pemenuhan prinsip syariah, prinsip kehati-hatian, *good governance* dan kepatuhan *market conduct* sehingga dapat meningkatkan daya saing dan pertumbuhan industri perbankan syariah.

Standarisasi produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah ini sejalan dengan tujuan dari didirikannya perbankan syariah di Indonesia, salah satunya adalah dalam rangka merespon kebutuhan masyarakat akan adanya bank yang bisa melayani transaksi keuangan bebas riba. Seiring berjalannya waktu, kompetisi di dunia perbankan menjadi semakin ketat dan tuntutan pasar juga mendesak perbankan syariah untuk selalu melakukan peningkatan layanan dan pengembangan produk yang berdaya saing dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun fakta menunjukkan pengembangan produk dan layanan sebagai salah satu cara untuk memenuhi tuntutan masyarakat akan transaksi perbankan syariah secara baik belum berjalan optimal, terlebih pada produk yang berbasis kemitraan.

Pengembangan produk dalam perbankan syariah memerlukan proses dan keahlian khusus karena menggabungkan berbagai disiplin ilmu. Sedangkan sumber daya manusia yang dimiliki perbankan syariah yang memiliki keahlian khusus tersebut masih relatif sedikit sehingga seringkali menyebabkan interpretasi yang berbeda-beda pada masing-masing bank syariah dalam implementasi produk perbankan syariah. Untuk itu diperlukan harmonisasi dan standarisasi dalam rangka menciptakan *good governance* dan *market conduct*, kepastian hukum dan perlindungan kepada konsumen perbankan syariah.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku regulator yang berfungsi mengatur, mengawasi dan melindungi industri jasa keuangan dimana di dalamnya termasuk industri perbankan syariah, berupaya untuk membuat standarisasi dan harmonisasi produk perbankan syariah yang memenuhi prinsip syariah, prinsip kehati-hatian sehingga tercipta *good governance* dan *market conduct* dalam implementasi produk di perbankan syariah.

Salah satu produk perbankan syariah yang menjadi *concern* OJK adalah produk perbankan syariah yang berbasis kemitraan dengan bagi hasil seperti Musyarakah maupun Musyarakah Mutanaqishah yang saat ini belum mengalami pertumbuhan bila dibandingkan dengan produk lainnya. Pada Bulan Desember 2015 pembiayaan Musyarakah tercatat hanya memiliki porsi sebesar 28,50% dari keseluruhan pembiayaan perbankan syariah. Padahal seharusnya produk Musyarakah merupakan produk unggulan perbankan syariah karena memiliki karakteristik yang sangat berbeda dengan produk bank konvensional.

Standarisasi dan harmonisasi produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah secara umum dibuat untuk dijadikan pedoman operasional di perbankan syariah. Keberadaan standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku industri dalam implementasi produk pembiayaan Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah sehingga porsi pembiayaan Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah dapat meningkat secara kuantitas dan kualitas terhadap total pembiayaan perbankan syariah.

Jakarta, Februari 2016

Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I



**Mulya E. Siregar**





## Pengantar Standar Kepala Departemen Perbankan Syariah OJK

Dengan mengucapkan *Bismillahirrahmaanirrahim* perkenankan saya mengantarkan penerbitan Buku Produk Perbankan Syariah - Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah. Segala puji hanya untuk Allah SWT atas semua anugerah dan hidayah-Nya, sehingga kita dapat menyelesaikan tugas kita dengan baik. Shalawat dan salam semoga senantiasa dicurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, kepada keluarga serta para sahabatnya.

Industri perbankan syariah merupakan industri yang masih relatif muda. Hal ini menjadikan perkembangan perbankan syariah sebuah fenomena yang menarik karena sebagaimana layaknya suatu industri baru, arah perkembangannya masih terbentang luas. Terlebih lagi keberadaan industri ini juga sarat dengan moralitas dan nilai-nilai agama Islam, sehingga perkembangannya akan merupakan refleksi dari upaya implementasi nilai-nilai tersebut ke dalam operasional perbankan syariah. Dengan memahami bahwa industri ini membawa sekaligus dua dimensi nilai, yaitu nilai profesional dalam dunia keuangan dan nilai kepatuhan atas prinsip-prinsip syariah, maka cakupan *stakeholder* industri ini pun menjadi lebih luas.

Sehubungan dengan hal itu, sebagai upaya pengembangan perbankan syariah di tanah air, Otoritas Jasa Keuangan perlu mengawal perkembangan industri perbankan syariah dalam implementasi produk-produknya sehingga tercipta *good governance* dan *market conduct* antara konsumen dan pelaku

industri jasa perbankan syariah. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara memberikan pedoman kepada industri perbankan syariah agar tidak terjadi perbedaan persepsi pada masing-masing perbankan syariah.

Buku Standar Produk - Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah hadir untuk memenuhi tuntutan tersebut. Dengan adanya standarisasi diharapkan akan mampu meningkatkan kualitas dan kuantitas produk pembiayaan Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah terhadap total pembiayaan perbankan syariah. Secara bahasa Musyarakah adalah bentuk umum dari usaha bagi hasil di mana dua orang atau lebih menyumbangkan pembiayaan dan manajemen usaha, dengan proporsi bisa sama atau tidak. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan antara para mitra, dan kerugian akan dibagikan menurut proporsi modal. Transaksi Musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai *asset* yang mereka miliki secara bersama-sama dengan memadukan seluruh sumber daya. Sedangkan musyarakah mutanaqishah terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dan bank yang melakukan akad musyarakah melalui penyertaan modal dalam pengelolaan suatu usaha yang akan mendatangkan keuntungan dan kedua, nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut secara berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank di sebut mutanaqishah). Musyarakah Mutanaqishah memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari model pembiayaan lainnya pada perbankan syariah. Karakter utama produk Musyarakah Mutanaqishah adalah *hishshah* yaitu modal usaha para pihak harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah* yang terbagi menjadi sejumlah unit *hishshah*. Konstan yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. *Wa'd* yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap seluruh *hishshah*-nya kepada nasabah. Dan *Intiqal al milkiyyah* yaitu setiap penyeteroran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit

*hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah.

Akhir kata, saya atas nama Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (DPBS-OJK) mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang selama ini telah memberikan bantuan dan kerja sama yang tulus kepada DPBS-OJK dalam mengembangkan perbankan syariah di Indonesia. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan ridho-Nya dan memberikan kemudahan kepada kita semua dalam menuju masa depan ekonomi dan perbankan syariah yang lebih baik.

Semoga bermanfaat. Wallahu a'laamu bish-shawab

Jakarta, Februari 2016

Kepala Departemen Perbankan Syariah



**Ahmad Buchori**

# Tim Penyusun

**Pengarah:**

Dr. Mulya E. Siregar  
Ahmad Buchori

**Penanggung Jawab:**

Deden Firman H

**Koordinator dan Editor:**

Setiawan Budi Utomo

**Penyusun:**

Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi  
Departemen Perbankan Syariah  
Otoritas Jasa Keuangan

# Daftar Isi

Sambutan Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I.....	iii
Pengantar Standar Kepala Departemen Perbankan Syariah OJK.....	ix
Tim Penyusun.....	x
Daftar Isi.....	xiii
<b>PENGANTAR STANDAR.....</b>	<b>01</b>
<b>Bab 1 Pendahuluan.....</b>	<b>02</b>
1.1. Latar Belakang.....	02
1.2. Isu Permasalahan.....	05
1.3. Tujuan dan Ruang Lingkup Standar.....	06
1.4. Sistematika dan Metodologi Standar.....	07
1.5. Pengertian Umum.....	08
<b>STANDAR PRODUK.....</b>	<b>13</b>
<b>Buku 1 : Standar Produk Musyarakah.....</b>	<b>13</b>
<b>Bab 2 Pengantar Standar.....</b>	<b>14</b>
2.1. Ruang Lingkup Standar.....	14
2.2. Tujuan.....	15
2.3. Landasan Hukum.....	15
2.4. Definisi Istilah.....	17
<b>Bab 3 Standar Umum.....</b>	<b>20</b>
3.1. Fitur Produk.....	20
3.2. Ketentuan Akad.....	21
3.3. Ketentuan Pihak-pihak Terkait.....	23
3.4. Standar Kriteria Nasabah.....	24
3.5. Standar Modal.....	27

3.6.	Standar Plafond Pembiayaan dan FTV.....	30
3.7.	Standar Manajemen Usaha.....	31
3.8.	Standar Bagi Hasil dan Kerugian.....	34
3.9.	Standar Biaya.....	40
3.10.	Standar Jaminan dan Agunan.....	42
3.11.	Standar Asuransi.....	46
3.12.	Standar Angsuran Pembiayaan.....	47
3.13.	Standar Pelunasan Dipercepat.....	48
3.14.	Standar Perlakuan Tunggakan.....	49
3.15.	Standar Wanprestasi.....	50
3.16.	Standar Denda dan Ganti Rugi.....	51
3.17.	Standar Penyelesaian Sengketa.....	52
3.18.	Standar <i>Force Majeur</i> .....	53
3.19.	Standar Dokumentasi.....	54
<b>Bab 4</b>	<b>Standar Pelaksanaan.....</b>	<b>58</b>
4.1.	Tahapan Proses Pembiayaan.....	58
4.2.	Pengajuan Pembiayaan.....	60
4.3.	Proses <i>Risk Assessment</i> dan Keputusan Pembiayaan...	62
4.4.	Realisasi dan Pengembalian Pembiayaan.....	63
4.5.	Pembayaran Pendapatan Bagi Hasil Porsi Bank.....	63
4.6.	<i>Refund</i> .....	64
4.7.	Pengawasan Pembiayaan.....	65
4.8.	Pembekuan Fasilitas.....	67
4.9.	Perubahan Nisbah.....	69
4.10.	Pengakhiran Akad Musyarakah.....	70
4.11.	Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan.....	70
<b>Bab 5</b>	<b>Standar Manajemen Risiko.....</b>	<b>72</b>
5.1.	Analisis dan Identifikasi Jenis Risiko.....	72
5.1.1.	Risiko Pembiayaan ( <i>Financing Risk</i> ).....	72

5.1.2. Risiko Pasar ( <i>Market Risk</i> ).....	73
5.1.3. Risiko Operasional ( <i>Operational Risk</i> ).....	74
5.1.4. Risiko Legal/Hukum ( <i>Legal Risk</i> ).....	75
5.2. Manajemen Risiko dalam Setiap Tahap Pembiayaan.....	76
5.2.1. Tahap Pra Kontrak.....	76
5.2.2. Tahap Masa Kontrak.....	79
5.2.3. Tahap Penyelesaian Kontrak.....	82
<b>Bab 6 Standar Manajemen Sistem Informasi.....</b>	<b>84</b>
<b>Bab 7 Standar <i>Quality Control</i>.....</b>	<b>86</b>
<b>Bab 8 Standar Perlindungan Nasabah.....</b>	<b>88</b>
8.1. Transparansi Informasi Produk.....	88
8.2. Penggunaan Data Pribadi Nasabah.....	89
<b>Bab 9 Standar Akuntansi dan Pembukuan.....</b>	<b>92</b>
9.1. Perlakuan Akuntansi.....	92
9.1.1. Pengakuan dan Pengukuran.....	92
9.1.2. Penyajian.....	93
9.2. Ilustrasi Jurnal.....	93
9.3. Akuntabilitas.....	96
<b>Bab 10 Standar Kontrak Perjanjian Musyarakah.....</b>	<b>98</b>
10.1. Ruang Lingkup.....	98
10.2. Ketentuan Umum Standar Perjanjian atau Akad Musyarakah.....	98
10.3. Klausul Identitas, Jumlah, Tujuan, dan Jangka Waktu Pembiayaan Musyarakah.....	102
10.4. Klausul Modal.....	102
10.5. Klausul Nisbah Bagi Hasil.....	103

10.6. Klausul Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pengelolaan Usaha.....	104
10.7. Klausul Biaya.....	105
10.8. Klausul <i>Condition of Precedent</i> .....	105
10.9. Klausul Jaminan ( <i>Collateral/Rahn</i> ).....	106
10.10. Klausul Kewajiban Nasabah ( <i>Affirmative Covenant</i> ).....	106
10.11. Klausul Larangan ( <i>Negative Covenant</i> ).....	107
10.12. Klausul Cidera Janji (Wanprestasi).....	108
10.13. Klausul <i>Force Majeur</i> .....	109
10.14. Klausula Pilihan Penyelesaian Sengketa ( <i>Choice Of Law</i> ).....	110
10.15. Larangan Pencantuman Klausula Eksemsi dalam Standar Baku Akad Musyarakah.....	111
<b>Buku 2 : Standar Produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).....</b>	<b>113</b>
<b>Bab 1 Pengantar Standar.....</b>	<b>114</b>
1.1. Ruang Lingkup Standar.....	114
1.2. Tujuan.....	115
1.3. Landasan Hukum.....	116
1.4. Definisi Istilah.....	118
<b>Bab 2 Standar Umum.....</b>	<b>122</b>
2.1. Fitur Produk.....	122
2.2. Ketentuan Akad.....	123
2.3. Ketentuan Pihak-pihak Terkait.....	126
2.4. Standar Kriteria Nasabah.....	127
2.5. Standar Modal dan <i>Hishshah</i> .....	130
2.6. Standar Plafond Pembiayaan dan FTV.....	132
2.7. Standar Harga Perolehan Properti.....	135
2.8. Standar Properti <i>Indent</i> .....	136
2.9. Standar Kepemilikan Obyek MMQ .....	137



2.10.	Standar Sewa Obyek MMQ.....	138
2.11.	Standar Bagi Hasil dan Kerugian .....	139
2.12.	Standar Biaya.....	140
2.13.	Standar Jaminan dan Agunan .....	142
2.14.	Standar Asuransi.....	147
2.15.	Standar Angsuran Pembiayaan.....	147
2.16.	Standar Pelunasan Dipercepat .....	149
2.17.	Standar Perlakuan Tunggakun .....	149
2.18.	Standar Wanprestasi.....	150
2.19.	Standar Denda dan Ganti Rugi .....	151
2.20.	Standar Penyelesaian Sengketa .....	152
2.21.	Standar <i>Force Majeur</i> .....	154
2.22.	Standar Dokumentasi.....	154
2.23.	Standar <i>Take Over</i> .....	156
<b>Bab 3</b>	<b>Standar Pelaksanaan.....</b>	<b>158</b>
3.1.	Tahapan Proses Pembiayaan .....	158
3.2.	Pengajuan Pembiayaan .....	160
3.3.	Proses <i>Risk Assessment</i> dan Keputusan Pembiayaan....	161
3.4.	Realisasi dan Pengembalian Pembiayaan.....	162
3.5.	Pembayaran Pendapatan Bagi Hasil Porsi Bank.....	162
3.6.	Pengawasan Pembiayaan.....	163
3.7.	Pembekuan Fasilitas.....	163
3.8.	Pengakhiran Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	164
3.9.	Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan .....	164
<b>Bab 4</b>	<b>Standar Manajemen Risiko .....</b>	<b>166</b>
4.1.	Analisis dan Identifikasi Jenis Risiko.....	166
4.1.1.	Risiko Pembiayaan ( <i>Financing Risk</i> ).....	166
4.1.2.	Risiko Pasar ( <i>Market Risk</i> ).....	167
4.1.3.	Risiko Operasional ( <i>Operational Risk</i> ).....	168

4.1.4. Risiko Legal/Hukum ( <i>Legal Risk</i> ).....	168
4.2. Manajemen Risiko dalam Setiap Tahap Pembiayaan.....	169
4.2.1. Tahap Pra Kontrak.....	170
4.2.2. Tahap Masa Kontrak .....	172
4.2.3. Tahap Penyelesaian Kontrak .....	173
<b>Bab 5 Standar Manajemen Sistem Informasi.....</b>	<b>176</b>
<b>Bab 6 Standar <i>Quality Control</i>.....</b>	<b>178</b>
<b>Bab 7 Standar Perlindungan Nasabah.....</b>	<b>180</b>
7.1. Transparansi Informasi Produk .....	180
7.2. Penggunaan Data Pribadi Nasabah.....	181
<b>Bab 8 Standar Akuntansi dan Pembukuan.....</b>	<b>184</b>
<b>Bab 9 Ketentuan Kerjasama dengan <i>Developer</i>.....</b>	<b>186</b>
9.1. Syarat dan Standar Kerjasama.....	186
9.2. Klasifikasi <i>Developer</i> .....	188
9.3. Rating dan Penilaian <i>Developer</i> .....	190
9.4. Batasan Risiko Kerjasama <i>Developer</i> .....	191
9.5. Prosedur Kerjasama.....	192
9.6. Wewenang Persetujuan Kerjasama <i>Developer</i> .....	193
9.7. Standar Lain.....	194
<b>Bab 10 Standar Perjanjian Musyarakah Mutanaqishah.....</b>	<b>196</b>
10.1. Ruang Lingkup.....	196
10.2. Standar Umum Perjanjian atau Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	196
10.3. Klausul Identitas, Pokok Akad, dan Jangka Waktu Pembiayaan.....	200

10.4.	Klausul Obyek Pembiayaan Hunian dan Tujuan Pembiayaan.....	201
10.5.	Klausul Harga Perolehan dan Porsi Kepemilikan.....	201
10.6.	Klausul Sewa dan Harga Sewa.....	202
10.7.	Klausul Pembelian Porsi Bank.....	203
10.8.	Klausul Hak dan Kewajiban Para Pihak Atas Obyek Pembiayaan.....	203
10.9.	Klausul Biaya.....	204
10.10.	Klausul <i>Condition of Precedent</i> .....	205
10.11.	Klausul Jaminan ( <i>Collateral/Rahn</i> ).....	205
10.12.	Klausul Kewajiban Nasabah ( <i>Affirmative Covenant</i> ).....	206
10.13.	Klausul Larangan ( <i>Negative Covenant</i> ).....	206
10.14.	Klausul Cidera Janji ( Wanprestasi).....	207
10.15.	Klausul <i>Force Majeur</i> .....	209
10.16.	Klausula Pilihan Penyelesaian Sengketa ( <i>Choice Of Law</i> ).....	210
10.17.	Larangan Pencantuman Klausula Eksemsi dalam Standar Baku Akad MMQ.....	210

<b>LAMPIRAN</b> .....	213
Lampiran 1 Skema Produk berbasis Akad Musyarakah untuk Modal Usaha dan Investasi.....	214
Lampiran 2 Skema Produk berbasis Musyarakah Mutanaqishah untuk KPR iB atau KKB iB.....	216
Lampiran 3 Ketentuan dan Standar Syariah tentang Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah.....	219
Lampiran 4 Contoh Kontrak Perjanjian (Akad Pembiayaan) Produk berbasis Akad Musyarakah.....	234
Lampiran 5 Contoh Kontrak Perjanjian (Akad Pembiayaan) Produk berbasis Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	254

# Pengantar Standar



# Bab 1

## Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang

Animo dan harapan masyarakat terhadap layanan perbankan syariah di Indonesia terus menunjukkan peningkatan, yang ditandai dengan semakin bertambahnya segmen maupun jumlah nasabah. Hal tersebut secara esensial didasari oleh keinginan masyarakat pelaku ekonomi dan perbankan untuk menyelaraskan seluruh aktivitas keuangannya dengan ajaran syariah yang diyakini. Selain itu, juga didasari oleh keinginan masyarakat akan layanan perbankan yang lebih variatif sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masing-masing nasabah.

Dalam rangka merespon dinamika sosial terkait kesadaran bertransaksi secara syariah, para ahli ekonomi Syariah mencoba mengkonstruksi model lembaga keuangan yang bisa melayani transaksi keuangan bebas riba. Oleh karena itu, penyelarasan produk dan jasa perbankan syariah dengan norma dan prinsip syariah bersifat mutlak dalam operasional perbankan syariah. Terkait dengan norma dan nilai syariah dalam transaksi ekonomi, banyak ulama yang mengemukakan kaidah fiqih muamalah yang menegaskan bahwa segala sesuatu dalam muamalah bersifat boleh, kecuali yang dilarang dalam hukum syariah. Dengan demikian, penting bagi pelaku ekonomi dan perbankan untuk memahami hal-hal yang dilarang dalam syariah, disamping esensi *maqashid* syariah sebagai satu pendekatan dalam menetapkan kesahihan suatu transaksi atau kegiatan ekonomi sekaligus sebagai modal dasar dalam

inovasi pengembangan produk. Manfaat yang dapat diambil dari implementasi tuntunan syariah dalam ekonomi merupakan implikasi yang dapat dirasakan baik secara langsung maupun tak langsung, misalnya terlaksananya prinsip keadilan ekonomi dan sosial, terhindarnya pelaku ekonomi dari perilaku negatif dalam bertransaksi ekonomi dan ancaman dosa riba.

Kompetisi dan tuntutan pasar yang terjadi mendesak perbankan syariah untuk melakukan peningkatan layanan dan pengembangan produk yang berdaya saing dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Fakta menunjukkan perkembangan produk sebagai salah satu sarana inti untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan transaksi perbankan syariah dan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, belum berjalan secara optimal, terlebih produk berbasis kemitraan yang masih belum banyak dikembangkan oleh perbankan syariah.

Produk berbasis kemitraan dengan bagi hasil seperti Musyarakah sebagai produk unggulan kompetitif perbankan syariah belum mengalami pertumbuhan sebagaimana produk lainnya. Kurangnya pengembangan produk berbasis kemitraan diperbankan syariah yang lebih fleksibel jangka waktunya, terutama pembiayaan jangka panjang menyebabkan perbankan syariah lebih banyak produknnya didasari oleh pembiayaan dengan pendapatan tetap yang memiliki kemiripan dengan pola konvensional yang menggunakan struktur pendapatan yang tetap (*fixed income*) dan cenderung berjangka waktu pendek dan menengah.

Saat ini tuntutan masyarakat terhadap industri perbankan syariah cukup tinggi untuk melakukan inovasi dan pengembangan produk dan jasa agar dapat memenuhi kebutuhan dan kemudahan transaksi. Perkembangan ini merupakan suatu hal yang menggembirakan mengingat akan semakin terbuka luas peluang pengembangan produk yang dapat memenuhi beragam kebutuhan masyarakat.

Pengembangan produk dalam perbankan syariah memerlukan proses dan keahlian tersendiri yang menggabungkan berbagai disiplin dan bidang keilmuan. Keahlian SDM yang dimiliki perbankan syariah dalam bidang pengembangan produk masih relatif sedikit yang seringkali menyebabkan interpretasi beragam terhadap ketentuan syariah dalam implementasi produk perbankan syariah, sehingga mengakibatkan adanya praktik produk yang belum sepenuhnya mengikuti ketentuan syariah secara terstandarisir di samping prinsip kehati-hatian dan *market conduct*.

Beragam ketentuan standar pada implementasi produk yang terdapat pada masing-masing lembaga perbankan syariah, memerlukan harmonisasi dan standarisasi dalam rangka menciptakan kepastian hukum dan perlindungan konsumen. Harmonisasi dan standarisasi produk perbankan syariah dengan standar baku yang disepakati oleh para pelaku industri perbankan syariah merupakan suatu keniscayaan dan penting agar praktik produk dapat memenuhi prinsip syariah, prinsip kehati-hatian, *good governance*, dan *market conduct* secara terstandarisir. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut, diperlukan peran serta regulator dalam upaya pengembangan produk berupa penyusunan standar produk sebagai pedoman bagi industri perbankan syariah disamping memudahkan proses perijinan dan pengawasan produk bagi otoritas.

Standar Produk Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah merupakan program kerja yang menjadi Indikator Kinerja Utama (IKU) Departemen Perbankan Syariah OJK pada tahun 2014, yang dimaksudkan sebagai implementasi Inisiatif Strategis yang telah ditetapkan dalam Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah Nasional 2002. Sebagai kelanjutan dari kegiatan dan program kerja yang telah dilakukan sebelumnya terkait *Review* akad, maka pada program ini dikembangkan lebih lanjut secara komprehensif menjadi penyusunan Standar Produk Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah, yang mencakup Pengantar Konsep, Ketentuan serta Standar Syariah, Standar Operasional, dan Standar Perjanjian.



## 1.2. Isu Permasalahan

Dalam aktivitas pembiayaan menggunakan Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah, perbankan syariah haruslah memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan kepatuhan Syariah sebagaimana telah ditetapkan dalam berbagai ketentuan hukum Islam termasuk fatwa DSN. Namun seringkali timbul beberapa permasalahan dan isu terkait dengan kepatuhan syariah tersebut. Berikut dipaparkan beberapa isu terkait penerapan produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah di perbankan syariah di Indonesia yang terbagi dalam tiga isu permasalahan yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional. Beberapa permasalahan tersebut antara lain yaitu:

No.	Isu Syariah	Isu Legal	Isu Operasional
1.	Prinsip "dua-akad-dalam-satu-barang" ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama)	Perbedaan aturan fiqih dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan	Isu independensi harga ketika pembiayaan musyarakah yang disertai pengalihan kepemilikan
2.	Muncul <i>ta'alluq</i> (keterkaitan, <i>connecting aqad</i> ) jika <i>ijarah</i> yang diterapkan pada akad kedua setelah musyarakah dikondisikan ( <i>ta'alluq</i> )	Lemahnya posisi hukum bank syariah tidak dapat menggunakan surat pengakuan hutang, maupun meletakkan hak tanggungan (APHT) atas pengalihan kepemilikan.	Bank cenderung serta merta mengeksekusi agunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah
3.	Obyek/barang musyarakah maupun musyarakah <i>mutanaqishah</i> dijadikan agunan	Fatwa DSN dan PBI atau SEBI belum cukup lengkap mengatur substansi perjanjian perbankan syariah yang diperlukan oleh Notaris maupun Bank syariah	Pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah telah menyimpang dari standar AOIFI dan Fatwa DSN No.73/DSNMUI/XI/2008

No.	Isu Syariah	Isu Legal	Isu Operasional
4.	Obyek sewa belum <i>tangible</i> ketika akad	Kewajiban nasabah untuk membeli keseluruhan objek ketika terjadi <i>event of default</i> telah menyimpang dari prinsip <i>profit loss sharing</i> Musyarakah	Belum terdapat standar akuntansi khusus terkait Musyarakah Mutanaqishah
5.	Keberlanjutan pembiayaan apabila dilakukan penjualan <i>share</i> oleh nasabah kepada bank dan sebaliknya.	Beberapa klausula perjanjian masih mengacu secara penuh konsep perbankan konvensional	Kewajiban Nasabah untuk tetap melakukan pembayaran bagi hasil sesuai jadwal angsuran pada pelunasan dipercepat mirip mekanisme bunga bank konvensional
6.	Biaya <i>maintenance</i> dan asuransi aset yang sepenuhnya dibebankan kepada pihak Nasabah		

### 1.3. Tujuan dan Ruang Lingkup Standar

Ruang Lingkup Standar Produk Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah, yaitu (1) ketentuan standar operasional produk, standar pelaksanaan, standar manajemen resiko, standar sistem informasi, standar *quality control*, standar perlindungan nasabah, standar akuntansi dan pembukuan, dan standar kontrak perjanjian, (2) menginventarisasi ketentuan dan standar syariah terkait produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah, (3) inventarisasi standar operasional produk bank syariah terkait produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah, (4) identifikasi dan analisis permasalahan serta solusinya terkait ketentuan dan standar syariah serta standar operasional produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah pada perbankan syariah.

Tujuan penyusunan Standar Produk Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah secara umum adalah untuk dijadikan pedoman implementasi operasional terkait produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam perbankan syariah sebagai produk pembiayaan berbasis kemitraan. Implementasi operasional tersebut harus dipastikan berjalan sesuai koridor kepatuhan pada prinsip dan ketentuan syariah sebagaimana yang tertuang dalam Fatwa DSN-MUI, dan Standar Syariah terkait lainnya. Keberadaan standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku industri perbankan syariah dalam meluncurkan produk pembiayaan Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah sehingga diharapkan porsi pembiayaan berbasis kemitraan terhadap total pembiayaan perbankan syariah dapat meningkat secara kuantitas maupun kualitas. Adapun, tujuan penyusunan Standar Produk Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah secara rinci adalah sebagai berikut :

- a. Menyusun rekomendasi standar produk Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah.
- b. Mewujudkan harmonisasi ketentuan dan standar syariah terkait dengan produk perbankan syariah.
- c. Mewujudkan pedoman standar terkait produk Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah yang memudahkan bagi otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan serta memberikan pedoman minimum yang dapat membantu industri dalam pengembangan dan pelaksanaan produk.
- d. Memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang dapat melindungi konsumen melalui pemenuhan prinsip syariah, prinsip kehati-hatian, *good governance*, disamping *market conduct* dalam standar produk perbankan syariah.

#### **1.4. Sistematika dan Metodologi Standar**

Metodologi yang digunakan dalam penyusunan standar produk ini adalah *indepth analysis*, yang mencakup studi kepustakaan, *survey*, dan diskusi dengan

pelaku industri perbankan syariah serta narasumber terkait. Pengumpulan data dilakukan melalui sumber primer maupun sekunder. Data yang diperoleh diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif.

Data primer diperoleh melalui pengumpulan data yang diperlukan dari bank-bank syariah, sedangkan data sekunder diperoleh melalui *literature review* dari berbagai sumber berupa ketentuan fatwa syariah, standar syariah terkait, peraturan perundangan-undangan yang berlaku, standar operasional dan praktik produk yang terdapat pada Bank, serta hasil riset dan/atau publikasi lain terkait *review* yang melengkapi data sekunder, disamping mendukung proses analisis.

Penyusunan Standar Produk Musyarakah termasuk Musyarakah Mutanaqishah dilakukan dengan memperhatikan masukan *stakeholders* utama yaitu para pelaku industri, asosiasi industri, regulator/otoritas, *standard setter* dan para ahli/pakar dalam forum diskusi berupa *focus group discussion* (FGD). Pihak-pihak yang dilibatkan dalam FGD tersebut adalah Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia (DSAS-IAI), Komite Pengembangan Jasa Keuangan Syariah (KPJKS), beberapa unit kerja terkait di Departemen Perbankan Syariah, Asosiasi Perbankan Syariah Indonesia (ASBISINDO), dan perwakilan dari bank syariah.

### 1.5. Pengertian Umum

*Syirkah* atau Musyarakah berasal dari akar kata dalam bahasa arab, *syirkatan* (*mashdar*/kata dasar) dan *syarika* (*fi'il madhil*/kata kerja) yang berarti mitra/sekutu/kongsi/serikat. Secara bahasa, *syirkah* berarti *al-ikhtilath* (penggabungan atau pencampuran). Secara umum, *syirkah* dibedakan menjadi dua yaitu: 1) *syirkah amlak* (kepemilikan), dan 2) *syirkah uqud* (akad). *Syirkah*

*amlak* terdiri dari *amlak ikhtiari* (optional) dan *amlak ijbari* (otomatis/mutlak) sementara *syirkah uqud* terdiri dari *syirkah amwal* (harta/aset), *syirkah abdan* (keterampilan) dan *syirkah wujuh* (reputasi/*good will*). Selain dari jenisnya *syirkah* juga dibagi berdasarkan porsi penyertaan modal yaitu berupa *syirkah inan* jika porsi modal para pihak yang bermitra tidak sama, sementara jika masing-masing pihak yang bermitra menyertakan porsi modal dalam jumlah yang sama hal itu dinamakan *syirkah mufawadhah*.

Berikut penjelasan terkait jenis-jenis *syirkah* sebagaimana diterangkan oleh Sayyid Sabiq dalam kitab Fiqh Al Sunnah tersebut:

#### a. **Syirkah Amlak**

*Syirkah amlak* adalah *syirkah* yang terjadi bukan karena akad, tetapi terjadi karena usaha tertentu (*ikhtiari*) atau terjadi secara alami/otomatis (*ijbari*). Oleh karena itu, *syirkah amlak* dibedakan lagi menjadi dua macam yaitu: 1) *syirkah amlak ikhtiari* contoh hal akad hibah, wasiat, dan pembelian. Maka, dalam *syirkah amlak ikhtiari* tidak terkandung akad wakalah dan akad wilayah (penguasaan) dari salah satu *syarik* kepada *syarik* lainnya, dan 2) *syirkah amlak ijbari* yaitu *syirkah* antara dua *syarik* atau lebih yang terjadi karena peristiwa alami secara otomatis seperti kematian. *Syirkah amlak* ini disebut *ijbari* (paksa/mutlak) karena tidak ada upaya dari para *syarik* untuk mewujudkan peristiwa atau faktor yang menjadi sebab terjadinya kepemilikan bersama. Misalnya kematian seorang ayah merupakan faktor yang menyebabkan terjadinya pembagian harta di antara ahli waris.

#### b. **Syirkah Uqud**

*Syirkah Uqud* adalah dua pihak atau lebih yang bersepakat untuk menggabungkan harta guna melakukan kegiatan usaha/bisnis, dan hasilnya dibagi antara para pihak baik berupa laba maupun rugi. Dalam kitab Fiqih *syirkah uqud* diklasifikasikan menjadi empat macam: 1) *syirkah amwal inan*, 2) *syirkah amwal mufawadhah*, 3) *syirkah abdan*, dan 4) *syirkah*

*wujuh*. Bahkan Ulama Hanafiah membagi *syirkah uqud* menjadi enam macam yaitu: 1) *Syirkah amwal mufawadhah* yaitu kemitraan modal usaha dari para *syarik* dengan jumlah modal yang sama, 2) *Syirkah amwal inan* yaitu kemitraan modal usaha dari para *syarik* dengan jumlah modal yang berbeda, 3) *Syirkah abdan mufawadhah* yaitu kemitraan keterampilan dari para *syarik* sebagai modal usaha dengan kualitas keterampilan yang sama, 4) *Syirkah abdan inan* yaitu kemitraan keterampilan dari para *syarik* sebagai modal usaha dengan kualitas keterampilan yang berbeda, 5) *Syirkah wujuh mufawadhah* kemitraan kredibilitas usaha atau nama baik/reputasi (*good will*) dari para *syarik* sebagai modal usaha dengan kualitas kredibilitas yang sama, dan 6) *Syirkah wujuh inan* kemitraan yaitu kredibilitas usaha atau nama baik/reputasi (*good will*) dari para *syarik* sebagai modal usaha dengan kualitas kredibilitas yang berbeda.

Syarat-syarat *syirkah uqud* yaitu pertama, *qabiliyat al-wakalah* yaitu bahwa dalam *syirkah uqud* terkandung akad *wakalah* sebab *syirkah uqud* bertujuan untuk melakukan bisnis (*mu'awadhat*) yang tidak mungkin dilakukan kecuali jika terdapat akad kuasa dari masing-masing pihak *syarik*. Kedua, keuntungan yang diperoleh dalam *syirkah uqud* harus ditentukan nisbahnya bagi masing-masing *syarik*. Ketiga, bagian keuntungan bagi masing-masing *syarik* tidak boleh dinyatakan dalam jumlah tertentu yang pasti (seperti seratus juta atau satu milyar), tetapi dinyatakan dalam nisbah misalnya 60:40, atau 55:45.

Diantara pengembangan transaksi syariah yang berbasis *syirkah* adalah musyarakah mutanaqishah. Musyarakah mutanaqishah terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dan bank yang melakukan akad musyarakah melalui penyertaan modal dalam pengelolaan suatu usaha yang akan mendatangkan keuntungan. Hal ini teridentifikasi jelas sebagai *syirkah amwal*. Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama yang hasil usahanya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dengan

nasabah. Di samping itu, nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut secara berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank disebut *mutanaqishah*).

Musyarakah Mutanaqishah memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari model pembiayaan lainnya pada perbankan syariah. Karakter utama produk Musyarakah Mutanaqishah adalah sebagai berikut:

1. *Hishshah* yaitu modal usaha para pihak harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah* yang terbagi menjadi sejumlah unit *hishshah*.
2. *Konstan* yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
3. *Wa'd* yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap seluruh *hishshahnya* kepada nasabah.
4. *Intiqal al milkiyyah* yaitu setiap penyeteroran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah.

Seperti yang telah disebutkan, *hishshah* merupakan salah satu karakter utama musyarakah mutanaqishah. Modal usaha musyarakah mutanaqishah harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah* dengan alasan yaitu 1) Modal usaha *syirkah* dari setiap *syarik* harus digabungkan sedemikian rupa sehingga terjadi percampuran yaitu menjadi aset *syirkah* dan tidak boleh dipilah-pilah. 2) Untuk kepentingan pengalihan, *hishshah* yang telah menjadi aset *syirkah* tersebut kemudian dipecah menjadi unit-unit *hishshah* sebagai cara untuk mempermudah pengalihan sebagaimana proses yang dilakukan dalam sekuritisasi (*tashkik*), 3) Sebagai ilustrasi implementasi musyarakah mutanaqishah, ketika modal *syirkah* telah digunakan untuk kegiatan usaha dalam bentuk rumah/properti,

maka atas pembayaran angsuran oleh nasabah maka secara bertahap yang dilakukan nasabah kepada bank kepemilikan nasabah semakin dominan dan porsi kepemilikan bank syariah berkurang.

Obyek Musyarakah Mutanaqishah harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) yang mencakup yaitu: a) jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah harus ditentukan secara jelas, b) kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas, c) ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak yaitu sebagian besar obyek Musyarakah Mutanaqishah dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, walaupun penyerahan keseluruhannya dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.



# **Standar Produk**

Buku 1

## **Standar Produk Masyarakat**



# Bab 2

## Pengantar Standar

### 2.1. Ruang Lingkup Standar

Musyarakah merupakan salah satu jenis kontrak yang diterapkan oleh perbankan syariah. Musyarakah diterapkan melalui mekanisme pembagian keuntungan serta kerugian (*profit loss sharing*) diantara para pihak (*mitra/syarik*) melalui metode profit maupun *revenue sharing*. Porsi pembiayaan dengan akad Musyarakah saat ini hanya berkontribusi sebesar 22% dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia sementara Murabahah sekitar 60%. Konsep *profit loss sharing* dalam akad Musyarakah merupakan ciri khusus sebagai pembeda antara aktivitas perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Tanggung renteng atas keuntungan dan kerugian yang dialami antara Bank dan Nasabah menjadi kriteria khusus yang dapat menarik jumlah Nasabah lebih banyak jika Bank mampu mengelola risiko dengan baik.

Akad Musyarakah dapat diaplikasikan dan dikembangkan dalam berbagai bentuk produk pembiayaan baik yang bersifat produktif maupun konsumtif untuk tujuan modal kerja usaha, investasi maupun konsumsi.

Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan setiap aktivitas perbankan syariah yang sesuai dengan prinsip dan standar syariah serta meminimalisir risiko atas produk Musyarakah maka diperlukan suatu kerangka standar operasional produk yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah.

## 2.2. Tujuan

Standar ini bertujuan untuk memberikan pedoman standar minimum bagi Bank Unit Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia dalam penerapan dan pengembangan produk pembiayaan Musyarakah. Standar ini diharapkan dapat mengurangi risiko atas pembiayaan yang dilakukan oleh BUS, UUS maupun BPRS dalam menerapkan produk berakad Musyarakah, mengingat risiko pembiayaan ini tergolong tinggi. Kehadiran pedoman standar terkait produk Musyarakah ini akan memberikan kemudahan bagi otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan produk, membantu memudahkan pelaksanaan dan pengembangan produk oleh pelaku industri serta memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang mendukung terciptanya *market conduct* yang dapat memenuhi prinsip perlindungan konsumen dalam layanan produk jasa perbankan syariah.

## 2.3. Landasan Hukum

No.	Standar	Tentang
1.	UU No. 21 Tahun 2011	Otoritas Jasa Keuangan
2.	UU No. 21 Tahun 2008	Perbankan Syariah
3.	PBI No. 7/6/PBI/2005	Transparansi Informasi Produk Perbankan Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah Beserta Perubahannya
4.	PBI No. 9/19/PBI/2007	Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

No.	Standar	Tentang
5.	PBI No. 10/16/PBI/2008	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
6.	PBI No. 10/17/PBI/2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
7.	PBI No. 13/13/PBI/2011	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 jo No. 9/9/PBI/2007 jo No. 10/24/PBI/2008 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
8.	PBI No. 13/23/PBI/2011	Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
9.	Kodifikasi Produk Perbankan Syariah	Penghimpunan Dana, Penyaluran Dana dan Pelayanan Jasa
10.	SEBI No. 10/31/DPbS tanggal 8 Oktober 2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
11.	SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008	Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah/Unit Usaha Syariah
12.	SEBI No. 10/13/DPNP tanggal 6 Maret 2012	Penyelesaian Pengaduan Nasabah
13.	SEBI No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013	Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor
14.	Perma No. 2 Tahun 2008	Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
15.	Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/ IV/2000	Pembiayaan Musyarakah

No.	Standar	Tentang
16.	Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/ IV/2000	Sanksi Atas Nasabah Yang Mampu Menunda-nunda Pembayaran
17.	Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004	Ganti Rugi ( <i>Ta'awidh</i> )
18.	Fatwa DSN No. 45/DSN-MUI/V/2005	<i>Line Facility</i>
19.	Fatwa DSN No. 55/DSN-MUI/V/2007	biayaan Rekening Koran Syariah Musyarakah
20.	PSAK No. 106	Akuntansi Musyarakah

## 2.4. Definisi Istilah

No.	Istilah	Definisi
1.	Akad	Kesepakatan berupa perjanjian tertulis antara Bank dan Nasabah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban, standar dan persyaratan yang disepakati, sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.
2.	Bank	PT Bank ...
3.	Nasabah	Individu atau badan usaha yang memperoleh fasilitas pembiayaan dari Bank.
4.	Musyarakah	Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip <i>profit loss sharing</i> berupa penyatuan modal para pihak dengan tujuan memiliki aset, usaha atau proyek tertentu lalu dikelola hingga memperoleh keuntungan dan dibagi berdasarkan nisbah bagi hasil yang disepakati dalam akad.

No.	Istilah	Definisi
5.	Obyek Musyarakah	Aset, usaha atau proyek yang dimiliki bersama antara Bank dan Nasabah.
6.	Pembiayaan	Penyediaan dana dan/atau barang serta fasilitas lain dari Bank kepada Nasabah yang sesuai dengan prinsip syariah.
7.	Plafond pembiayaan	Nilai nominal dana pembiayaan yang akan diberikan Bank kepada Nasabah.
8.	Nisbah Bagi Hasil	Perbandingan pembagian atas keuntungan yang diperoleh atas aset/usaha/proyek yang dilakukan antara Bank dan Nasabah yang ditetapkan berdasarkan akad.
9.	Pembayaran angsuran	Pembayaran kembali atas fasilitas modal yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah beserta bagi hasil untuk Bank.
10.	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal terakhir yang disepakati dalam hal Nasabah melunasi seluruh kewajibannya kepada Bank yang ditetapkan berdasarkan akad.
11.	Tunggakan	Kewajiban yang ditunaikan melewati tanggal jatuh tempo.
12.	Pembayaran tunggakan	Pembayaran angsuran yang ditunaikan setelah tanggal jatuh tempo. Pembayaran tunggakan akan dikenai konsekuensi berupa denda ( <i>ta'zir</i> ) dan/atau ganti rugi ( <i>ta'widh</i> ).
13.	Denda ( <i>Ta'zir</i> )	Sanksi berupa pembayaran sejumlah uang akibat keterlambatan Nasabah dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada Bank (menunggak). Perolehan denda akan dimasukkan ke dalam rekening dana sosial ( <i>Qardhul Hasan</i> ).
14.	Ganti Rugi ( <i>Ta'widh</i> )	Penggantian terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Bank dalam proses memperoleh pembayaran dari Nasabah akibat penyimpangan yang dilakukan oleh Nasabah ( <i>wanprestasi</i> ), termasuk namun tidak terbatas pada saat Nasabah menunggak pembayaran angsuran. Perolehan <i>ta'widh</i> akan diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan Bank.

No.	Istilah	Definisi
15.	Wanprestasi	Kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan disepakati bersama dalam kontrak. Tahapan dalam menangani wanprestasi diatur kemudian dalam standar umum.
16.	Asuransi	Asuransi diperlukan dalam rangka mitigasi risiko. Pihak Bank dapat meminta Nasabah untuk menjaminkan harta benda yang dimiliki atas pembiayaan Musyarakah yang diberikan oleh Bank kepadanya.
17.	Jaminan	Jaminan dapat berupa jaminan materiil (agunan) atau pun non-materiil. Jaminan dapat diminta oleh pihak Bank kepada Nasabah/pengelola dana/pihak ketiga dalam rangka melaksanakan prinsip kehati-hatian. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila pengelola dana terbukti melakukan pelanggaran atau hal yang telah disepakati bersama.
18.	<i>Force Majeur</i>	Keadaan-keadaan yang terjadi di luar kekuasaan Nasabah yang berdampak secara langsung dan materiil sehingga Nasabah tidak dapat memenuhinya seperti gempa bumi, badai, angin topan, banjir, kebakaran, tanah longsor, peperangan, embargo, pemogokan umum, huru-hara, peledakan dan pemberontakan.
19.	Pembayaran dan/atau Pelunasan Dipercepat	Pelunasan pembiayaan Musyarakah yang dilakukan sebelum tanggal jatuh tempo, berupa pembayaran dan/atau pelunasan angsuran lebih cepat dan/atau lebih besar dari yang dijadwalkan dalam akad.

# Bab 3

## Standar Umum

### 3.1. Fitur Produk

No.	Aspek	Keterangan
1.	Akad Pembiayaan	Akad Pembiayaan Musyarakah
2.	Tujuan Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modal kerja</li><li>• Investasi</li></ul>
3.	Jangka Waktu Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Jangka Pendek (<i>Short Term Financing</i>)</li><li>• Jangka Menengah (<i>Intermediate Term Financing</i>)</li><li>• Jangka Panjang (<i>Long Term Financing</i>)</li></ul>
4.	Kriteria Nasabah	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perorangan/individu atau</li><li>• Badan Usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum</li></ul>
5.	<i>Plafond</i> Minimum	.. (sesuai kebijakan Bank)
6.	<i>Plafond</i> Maksimum	... (sesuai kebijakan Bank)
7.	Sifat Fasilitas	<i>Revolving</i> atau <i>Non-revolving</i>
8.	Mata Uang	Rupiah atau Valuta asing
9.	Media Penarikan	Kas atau Transfer atau RTGS atau Cek atau Bilyet Giro
10.	Nisbah Bagi Hasil	Bank: Nasabah (disepakati bersama)
11.	Kerugian dan Biaya-biaya	Ditanggung bersama sesuai porsi kepemilikan modal para pihak



## 3.2. Ketentuan Akad

- 3.2.1. Pembiayaan Musyarakah adalah pembiayaan berupa akad kerjasama antara pihak BUS/UUS/BPRS dengan pihak Nasabah berupa penyatuan modal oleh masing-masing pihak untuk melaksanakan usaha atau proyek tertentu dan/atau upaya untuk memiliki aset tertentu yang bertujuan untuk memperoleh sejumlah keuntungan dengan ketentuan bahwa keuntungan (*profit*) dan kerugian (*loss*) akan ditanggung bersama. Keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan atau porsi modal sementara kerugian ditanggung hanya sebesar porsi modal masing-masing.
- 3.2.2. Perjanjian dengan akad Musyarakah harus memenuhi rukun sebagai berikut:
  - 3.2.2.1. Pihak yang berakad; Bank dan Nasabah dimana keduanya sebagai pemilik modal (*Shahibul Maal*) sedangkan Nasabah selain sebagai pemilik modal juga sebagai pelaksana (*Musyarik*).
  - 3.2.2.2. Modal; masing-masing pihak menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu aset atau melaksanakan usaha/proyek tertentu.
  - 3.2.2.3. Obyek akad; obyek akad dapat berupa aset, proyek atau usaha yang akan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
  - 3.2.2.4. Ijab Qabul; pernyataan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
  - 3.2.2.5. Nisbah Bagi Hasil; pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.
- 3.2.3. Pengikatan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah harus dituangkan secara tertulis yang dapat dilakukan secara di bawah tangan atau di bawah legalisasi secara notariil.

- 3.2.4. Dalam Perjanjian Pembiayaan Musyarakah antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah harus dinyatakan secara jelas bahwa kerjasama diantara para pemilik modal dilaksanakan dengan tujuan mencari keuntungan.
- 3.2.5. Dalam Perjanjian Pembiayaan Musyarakah, Nasabah dan BUS/UUS/BPRS sama-sama menyediakan modal dan harus dinyatakan dengan tegas perbandingan antara modal BUS/UUS/BPRS dan modal Nasabah.
- 3.2.6. Pembiayaan Musyarakah yang diberikan BUS/UUS/BPRS dan Nasabah adalah untuk membiayai usaha/proyek/aset tertentu, baik yang sudah berjalan maupun yang baru, yang akan dikelola oleh Nasabah menurut ketentuan yang disepakati oleh BUS/UUS/BPRS.
- 3.2.7. Pembiayaan Musyarakah yang diberikan BUS/UUS/BPRS dapat bersifat kerjasama modal baik dalam jumlah tetap (modal tidak diangsur) maupun jumlah menurun (modal diangsur).
- 3.2.8. Dalam Pembiayaan Musyarakah jumlah tetap, bagian modal setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad, dimana pada akhir masa akad BUS/UUS/BPRS berjanji akan menjual keseluruhan modalnya sekaligus kepada Nasabah dan Nasabah berjanji untuk membeli keseluruhan modal BUS/UUS/BPRS tersebut.
- 3.2.9. Dalam Pembiayaan Musyarakah jumlah menurun, bagian modal BUS/UUS/BPRS akan dijual secara bertahap (diangsur) kepada Nasabah (atau pihak lain) sehingga bagian modal BUS/UUS/BPRS akan menurun dari masa ke masa dan pada akhir masa akad, BUS/UUS/BPRS tidak lagi memiliki modal (menjadi pemilik) dalam usaha/proyek/aset tersebut.
- 3.2.10. Pengembalian modal dan bagi hasil hak BUS/UUS/BPRS dihitung dan disepakati berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak terkait.

- 3.2.11. Nisbah bagi hasil tidak harus selalu sama setiap bulannya selama masa pembiayaan, walaupun kontribusi modal tetap ataupun juga kontribusi modal menurun, selama hal ini disepakati dari awal dan sudah jelas tertulis pada pembuatan akad. Hal ini tergantung dari perhitungan *cash flow* atas proyek/usaha yang akan dibiayai.
- 3.2.12. Jika selama masa kegiatan proyek atau kegiatan usaha dari Pembiayaan Musyarakah terjadi perubahan kontribusi modal sehingga menyebabkan juga perubahan nisbah bagi hasil, maka harus dibuatkan *addendum* (perubahan) atas perjanjian sebelumnya yang disepakati dan ditandatangani oleh para pihak terkait.

### **3.3. Ketentuan Pihak-pihak Terkait**

- 3.3.1. Para pihak dalam kontrak Musyarakah adalah pihak yang diperbolehkan yang termasuk ke dalam orang-perorangan dan/atau Perusahaan/Badan Usaha.
- 3.3.2. Para pihak dalam kontrak Musyarakah harus mempunyai kapasitas hukum untuk melaksanakan kontrak.
- 3.3.3. Kontrak Musyarakah harus disertai dengan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) dari kedua belah pihak.
- 3.3.4. Salah satu atau kedua belah pihak diperbolehkan melaksanakan kontrak melalui perantara yang sah, dibuktikan dengan surat pernyataan perwakilan yang ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan.
- 3.3.5. Para pihak harus terikat oleh ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak dalam kontrak yang mana seluruh ketentuan tersebut tidak ada satu pun yang melanggar kepatuhan prinsip syariah di dalamnya.

### 3.4. Standar Kriteria Nasabah

- 3.4.1. Calon Nasabah adalah pihak yang diperbolehkan yang termasuk ke dalam orang-perorangan dan/atau Perusahaan/Badan Usaha.
- 3.4.2. Calon Nasabah perorangan harus cakap hukum dengan memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam pasal 330 KUHPerdata serta bukan pihak yang dikecualikan dalam Pasal 433 KUHPerdata.
- 3.4.3. Calon Nasabah telah melewati proses penilaian dan dikategorikan sebagai Nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria analisa pembiayaan yang sehat.
- 3.4.4. Nasabah yang terikat dalam suatu perkawinan diperlakukan sebagai 1 (satu) Nasabah kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta yang dibuat oleh Notaris dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 3.4.5. Perusahaan/Badan Usaha yang akan menjadi Nasabah BUS/UUS/BPRS dapat berbentuk Perusahaan Terbatas, BUMN, BUMD, PMDN, PMA, CV, Koperasi atau Yayasan.
- 3.4.6. Perusahaan/Badan Usaha yang menjadi Nasabah BUS/UUS/BPRS harus telah sah berdiri sebagai badan hukum sesuai dengan standar perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 untuk Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 untuk Koperasi, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 sebagaimana yang telah diubah dari Undang-Undang No. 28 Tahun 2004 untuk Yayasan.
- 3.4.7. Usaha yang dijalankan oleh Perusahaan/Badan Usaha yang akan mengajukan pembiayaan Musyarakah merupakan usaha yang legal serta memenuhi prinsip dan ketentuan syariah.

- 3.4.8. Usaha yang dijalankan oleh Perusahaan/Badan Usaha telah memenuhi syarat terkait dokumen perijinan yang diperlukan seperti Akta Perusahaan yang telah disahkan oleh Institusi Berwenang, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) serta kelengkapan dokumen-dokumen perijinan usaha dari Institusi Berwenang.
- 3.4.9. Nasabah perorangan maupun Perusahaan/Badan Usaha tidak tercantum dalam daftar hitam dan daftar kredit macet BI.
- 3.4.10. Untuk memudahkan pengelolaan risiko terkait Nasabah, calon Nasabah dapat dikelompokkan menjadi beberapa segmentasi Nasabah seperti berikut:

No.	Segmentasi	Kriteria
1.	Kecil	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Warga Negara Indonesia</li> <li>2. Penjualan tahunan &gt; Rp 300.000.000,00 - Rp 2.500.000.000,00</li> <li>3. Kekayaan bersih &gt; Rp 50.000.000,00 - Rp 500.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li> <li>4. Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha menengah atau usaha besar</li> <li>5. Berbentuk badan usaha yang tidak berbadan hukum atau badan usaha yang berbadan hukum, tidak termasuk koperasi</li> </ol>
2.	Menengah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjualan tahunan &gt; Rp 2.500.000.000,00 - Rp 50.000.000.000,00</li> <li>2. Kekayaan bersih &gt; Rp 500.000.000,00 - Rp 10.000.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li> <li>3. Diberikan kepada Nasabah berbentuk badan usaha yang tidak berbadan hukum atau badan usaha yang berbadan hukum, tidak termasuk koperasi</li> </ol>
3.	Besar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjualan tahunan di atas Rp 50.000.000.000,00</li> <li>2. Kekayaan bersih di atas Rp 10.000.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li> <li>3. Plafond pembiayaan di atas Rp 20.000.000.000,00</li> </ol>

3.4.11. Jika diperlukan, *Credit Risk Manajemen Division* harus membuat target *market* khusus terkait profesi yang berisiko dan memberikan persetujuan terkait pembiayaan yang akan diberikan.

3.4.11.1. Contoh target *market* khusus berdasarkan jenis pekerjaan:

Jenis Pekerjaan	Keterangan
Anggota Parlemen	Anggota MPR, DPR, DPRD
Aparat Penegak Hukum	TNI, Polisi
Jabatan Politis	Politikus, Gubernur, Walikota
Pemuka Agama	Pendakwah, Pendeta
Konsultan Hukum	Pengacara, Hakim, Jaksa, Petugas Pengadilan
Figur Publik	Ketua Partai, Artis (aktor, aktris, musisi, pelukis)
Pejabat Pemerintahan	Setingkat Dirjen di atasnya
Pekerjaan Lainnya	Supir, Satpam, Kurir Dokumen, Office Boy
Pilot dan Kapten Kapal	-
Atlet olah raga	-
Kontraktor	Kontraktor Bangunan, Kontraktor Mesin, <i>Fashion Designer</i> , <i>Design Interior</i> , <i>Event Organizer</i>

3.4.11.2. Contoh target *market* khusus berdasarkan jenis usaha/industri

Jenis Usaha	Keterangan
Kantor Layanan Hukum	Kantor Pengacara, Lembaga Bantuan Hukum
Usaha Penyedia Jasa Tenaga Kerja	<i>Outsourcing</i>
Persenjataan/Peralatan Perang	Pedagang Senjata, Pabrik Perakitan Senjata dan Bahan Peledak
Lembaga Swadaya Masyarakat	Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), <i>Non Government Organization</i> (NGO) dan Yayasan (kecuali institusi pendidikan seperti sekolah dan penyedia jasa kesehatan seperti rumah sakit)

### 3.4.11.3. Jenis Usaha yang tidak termasuk kriteria Nasabah:

Jenis Usaha	Keterangan
Pusat Hiburan atau Klub Malam dan Industri Ilegal	Tempat karaoke, <i>casino</i> , spa, perjudian, prostitusi, narkoba, penyelundupan, pemalsuan, dan lain-lain. Tidak termasuk tempat hiburan keluarga seperti taman safari, taman bermain dunia fantasi, dan lain-lain.
Persenjataan/peralatan perang ilegal	Pedagang senjata, pabrik perakitan senjata dan bahan peledak

## 3.5. Standar Modal

- 3.5.1. Yang dimaksud modal dalam Pembiayaan Musyarakah dapat berupa uang tunai, surat berharga, logam mulia, aset perdagangan seperti barang-barang persediaan, properti, dan sebagainya.
- 3.5.2. Modal bisa diberikan dalam bentuk tunai maupun setiap bentuk lain selain tunai yang umum diketahui.
- 3.5.3. Semua bentuk hutang tidak boleh diakui sebagai modal penyertaan Musyarakah. Semua akun yang diterima dan dibayarkan dari pihak lain atau pihak ketiga (bukan para pihak yang berkontrak) diakui sebagai hutang.
- 3.5.4. Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan, dan/atau menghadiahkan modal penyertaan Musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.
- 3.5.5. Jika modal berbentuk mata uang yang berbeda, maka modal harus dinilai dan dinyatakan dalam satu jenis mata uang yang spesifik sesuai kesepakatan para pihak pada saat kontrak disepakati.

- 3.5.6. Jika modal berbentuk logam mulia atau aset, harus terlebih dahulu diadakan valuasi dan disepakati oleh pihak BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.
- 3.5.7. Valuasi (penilaian atau appraisal) atas bentuk modal selain uang tunai yang disertakan dalam Musyarakah dilakukan oleh pihak Bank atau pihak jasa penilai yang disepakati. Biaya yang timbul atas valuasi ini ditanggung sepenuhnya oleh Nasabah.
- 3.5.8. Aset dengan kewajiban finansial yang terikat padanya, boleh disertakan menjadi modal Musyarakah, dan kewajiban tersebut menjadi tanggungan bersama.
- 3.5.9. Segala risiko terkait aset yang disertakan sebagai modal Musyarakah dapat diakui sebagai risiko bersama dan ditanggung oleh para pihak dalam akad.
- 3.5.10. Jumlah total modal yang disetorkan oleh setiap pihak harus diketahui dan ditetapkan pada saat kontrak.
- 3.5.11. Pembayaran modal baik seluruhnya atau sebagian dilakukan sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam kontrak.
- 3.5.12. Pembayaran modal disertai seluruh hak dan tanggung jawab para pihak terkait akad harus diterbitkan dalam bentuk tertulis.
- 3.5.13. Jika salah satu pihak gagal menyediakan seluruh modal (*defaulting partner*) yang diperjanjikan berdasarkan waktu yang telah disepakati dalam kontrak, maka pihak *non-default* boleh mengakhiri kontrak dengan pihak yang gagal dan boleh meminta ganti rugi untuk setiap pengeluaran yang terjadi dikarenakan kesalahan pihak yang gagal.



- 3.5.14. Jika salah satu pihak gagal menyediakan sebagian modal yang diperjanjikan berdasarkan waktu yang telah disepakati dalam kontrak, maka pihak *non-default* boleh:
- 3.5.14.1. Merevisi kontrak Musyarakah berdasarkan modal yang secara nyata telah dibayarkan oleh pihak yang gagal;
  - 3.5.14.2. Mengakhiri kontrak dengan pihak yang gagal; atau
  - 3.5.14.3. Meminta kepada pihak yang gagal untuk membayar ganti rugi atas setiap pengeluaran.
- 3.5.15. Para pihak bertanggungjawab atas kepemilikan modal bersama serta melaksanakan perannya dengan baik sebagai agen atas pihak lainnya.
- 3.5.16. Setiap keuntungan atas nilai modal harus dinikmati oleh para pihak berdasarkan proporsi penyertaan modal atau sesuai kesepakatan bersama.
- 3.5.17. Kerugian modal dibagi secara proporsional berdasarkan proporsi penyertaan modal masing-masing pihak.
- 3.5.18. Perjanjian Musyarakah boleh meminta suatu syarat agar salah satu pihak menawarkan pembagian modalnya kepada pihak lain berdasarkan ketentuan yang telah disepakati.
- 3.5.19. Para pihak boleh menyepakati terjadinya penambahan atau pengurangan modal masing-masing pihak sesuai kesepakatan dalam bentuk *addendum*. Konsekuensi atas hal tersebut, para pihak boleh menyepakati untuk mengubah proporsi modal dan rasio pembagian keuntungan.
- 3.5.20. Modal musyarakah yang digunakan untuk proyek khusus, dimana satu atau lebih dari para pihak juga terlibat dalam beberapa proyek, maka hanya pengeluaran langsung yang ditujukan untuk proyek khusus tersebut yang diperbolehkan untuk mengurangi modal Musyarakah.

### 3.6. Standar Plafond Pembiayaan dan FTV

- 3.6.1. BUS/UUS/BPRS berhak menentukan batasan plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada Nasabah menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS masing-masing.
- 3.6.2. Maksimum plafond pembiayaan adalah sesuai kebutuhan namun tidak melebihi *collateral coverage* jaminan saat pengajuan pembiayaan serta sesuai standar perhitungan *Financing to Value* (FTV).
- 3.6.3. *Financing to Value* (FTV) adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V).
- 3.6.4. Rasio penghitungan *Financing To Value* (FTV) dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan.
- 3.6.5. Cara menghitung FTV :

$$\text{FTV} = \frac{\text{KPR IB}}{\text{Mana yang lebih rendah antara harga jual dengan hasil penilaian}}$$

- 3.6.6. Penetapan *Financing To Value* (FTV) bertujuan untuk meyakinkan bahwa aset/usaha/proyek yang dibiayai memiliki nilai agunan yang memadai yang dapat menutup sisa pembiayaan jika terjadi eksekusi di kemudian hari dan melindungi konsumen atas kewajaran harga jual.
- 3.6.7. Dalam rangka memenuhi standar FTV, BUS/UUS/BPRS berhak meminta dokumen-dokumen berikut kepada Nasabah:
- 3.6.7.1. Surat Pernyataan yang memuat keterangan mengenai fasilitas pembiayaan konsumsi lain yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan, baik di BUS/

UUS/BPRS yang sama maupun di BUS/UUS/BPRS lain. Jika Calon Nasabah tidak bersedia, BUS/UUS/BPRS berhak menolak permohonan Nasabah.

- 3.6.7.2. Surat pernyataan berisi klausula yang berbunyi, "Jika Nasabah menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka Nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh BUS/UUS/BPRS dalam rangka pemenuhan standar Otoritas Jasa Keuangan mengenai FTV"

### **3.7. Standar Manajemen Usaha**

- 3.7.1. Usaha dalam Musyarakah dapat dikelola dengan pilhan sebagai berikut:
  - 3.7.1.1. Manajemen atau pengelolaan oleh semua pihak; atau
  - 3.7.1.2. Manajemen atau pengelolaan oleh salah satu pihak yang berkontrak; atau
  - 3.7.1.3. Manajemen atau pengelolaan oleh pihak ketiga.
- 3.7.2. Kesepakatan terkait pengelolaan harus dieksekusi berdasarkan akad *wakalah* (perwakilan), *ijarah al ashkhas* (kontrak kepegawaian) atau Musyarakah.
- 3.7.3. Pengelola oleh salah satu pihak (Nasabah) boleh diberikan remunerasi dan/atau setiap insentif atas jasanya sebagai pengelola, selain porsi bagi hasil yang diterimanya sebagai pihak dalam perjanjian Musyarakah.
- 3.7.4. Kesepakatan dengan pihak ketiga sebagai pengelola harus dilaksanakan dengan kontrak terpisah.
- 3.7.5. Pengelola pihak ketiga boleh diberikan perjanjian tersendiri terkait remunerasi dan/atau setiap insentif atas jasanya yang disepakati oleh para pihak.

- 3.7.6. Pihak pengelola bertanggung jawab atas setiap kerusakan yang disebabkan oleh kealpaan, kelalaian atau pelanggaran atas kontrak yang telah disepakati.
- 3.7.7. Perubahan dan variasi dalam kontrak Musyarakah membawa akibat sepanjang kontrak. Setiap perubahan dan variasinya harus dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat oleh para pihak.
- 3.7.8. Pengelolaan Usaha dan Keuangan pada kegiatan proyek atau kegiatan usaha yang dibiayai dengan akad Musyarakah, pada prinsipnya harus mengikuti ketentuan berikut ini:
  - 3.7.8.1. Pihak Pengelola ditunjuk dan disepakati bersama oleh para Pemilik Modal (BUS/UUS/BPRS dan Nasabah).
  - 3.7.8.2. Rencana anggaran pendapatan dan biaya-biaya (jika diperlukan) serta kelayakan usaha, harus disepakati bersama oleh para Pemilik Modal (BUS/UUS/BPRS dan Nasabah).
  - 3.7.8.3. Kebijakan pembukuan dan perhitungan keuntungan harus disepakati bersama oleh para Pemilik Modal (BUS/UUS/BPRS dan Nasabah) dan BUS/UUS/BPRS memiliki hak untuk mengadakan pemeriksaan serta pengawasan atas kondisi keuangan sewaktu-waktu (jika diperlukan).
  - 3.7.8.4. Pihak Pengelola wajib memberikan laporan kinerja keuangan sebagai gambaran perbandingan antara realisasi dengan proyeksi pendapatan.
- 3.7.9. Kewajiban Nasabah dan BUS/UUS/BPRS atas pelaporan keuangan dari kegiatan proyek atau usaha yang dibiayai:
  - 3.7.9.1. Nasabah wajib melaporkan Laporan Pendapatan/Penjualan (*Revenue/Sales Report*) atau Laporan Laba Kotor (*Gross Profit Report*) secara periodik minimal 1 (satu) bulan sekali sebagai dasar perhitungan bagi hasil. BUS/UUS/BPRS boleh

meminta Laporan Keuangan (jika diperlukan) sebagai *dual control* terhadap Laporan di atas.

- 3.7.9.2. Laporan Pendapatan/Penjualan (*Revenue/Sales Report*) diperuntukkan bagi penghitungan bagi hasil dengan metode *Revenue Sharing* sementara Laporan Laba Kotor (*Gross Profit Report*) diperuntukkan bagi penghitungan bagi hasil dengan metode *Profit Sharing*.
  - 3.7.9.3. BUS/UUS/BPRS akan memeriksa dan menentukan diterima atau tidak diterimanya Laporan Pendapatan/Penjualan (*Revenue/Sales Report*) atau Laporan Laba Kotor (*Gross Profit Report*).
  - 3.7.9.4. Jika Laporan dapat diterima BUS/UUS/BPRS, maka keesokan harinya Rekening Nasabah didebet sesuai dengan Nilai Bagi Hasil yang menjadi Hak Pendapatan BUS/UUS/BPRS.
  - 3.7.9.5. Jika Laporan tidak dapat diterima, maka BUS/UUS/BPRS harus memberitahukan kesalahannya sehingga Nasabah dapat memperbaiki Laporan Pendapatan/Penjualan (*Revenue/Sales Report*) atau Laporan Laba Kotor (*Gross Profit Report*) sesegera mungkin untuk dapat diserahkan kembali pada BUS/UUS/BPRS.
- 3.7.10. Jangka waktu antar proses di atas ditentukan oleh kebijakan masing-masing BUS/UUS/BPRS.
- 3.7.11. Dalam hal terjadi keterlambatan penyampaian Laporan Pendapatan/ Penjualan (*Revenue/Sales Report*) atau Laporan Laba Kotor (*Gross Profit Report*) maka langkah-langkah penanganan yang akan dilakukan mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh masing masing BUS/UUS/BPRS.

### 3.8. Standar Bagi Hasil dan Kerugian

- 3.8.1. Keuntungan usaha yang diperoleh atas proyek/usaha yang dijalankan Nasabah dibagikan kepada BUS/UUS/BPRS sesuai nisbah bagi hasil yang disepakati, sementara kerugian ditanggung bersama sesuai proporsi kepemilikan modal masing-masing.
- 3.8.2. Nisbah bagi hasil harus disetujui para pihak di awal akad, kesepakatan nisbah bagi hasil merupakan rukun yang harus dipenuhi dalam akad.
- 3.8.3. Nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan Proyeksi Pendapatan yang akan dihasilkan dan tidak harus berdasarkan porsi modal Musyarakah.
- 3.8.4. Pembayaran bagi hasil ditentukan berdasarkan Nilai Realisasi Pendapatan bukan berdasarkan Nilai Proyeksi Pendapatan.
- 3.8.5. Pembayaran bagi hasil yang harus dibayarkan Nasabah kepada BUS/UUS/BPRS tidak boleh ditetapkan dalam jumlah uang yang tetap (*fixed amount*) dan ditetapkan di muka. Penetapan ini akan menyebabkan terjadinya riba.
- 3.8.6. Bank dapat melakukan revisi Proyeksi Pendapatan paling banyak 1 (satu) kali untuk Pembiayaan dengan jangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun, dan boleh 2 (dua) kali untuk Pembiayaan dengan jangka waktu di atas 1 (satu) tahun. Standar ini dikecualikan untuk Nasabah restrukturisasi.
- 3.8.7. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) memberikan dua metode yang dapat digunakan sebagai standar dalam hal penentuan nisbah bagi hasil dalam akad Musyarakah yakni *profit sharing* dan *revenue sharing*.

### 3.8.7.1. *Profit Sharing*

*Profit sharing* adalah metode perhitungan bagi hasil yang didasarkan pada hasil bersih dari total pendapatan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

### 3.8.7.2. *Revenue Sharing*

*Revenue sharing* adalah metode perhitungan bagi hasil didasarkan pada total seluruh pendapatan sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

3.8.8. Dengan metode *Profit* ataupun *Revenue Sharing*, langkah-langkah yang perlu diperhatikan dalam menentukan nisbah bagi hasil adalah sebagai berikut:

3.8.8.1. Menghitung kebutuhan pembiayaan Nasabah lalu menentukan seberapa besar penyertaan modal yang akan diberikan oleh BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah sesuai kebijakan dan penilaian masing-masing BUS/UUS/BPRS berdasarkan tingkat atau profil risiko dan kemampuan Nasabah.

3.8.8.2. Menghitung Nisbah BUS/UUS/BPRS:

$$\text{EBR (\%)} \times \frac{\text{Pembiayaan BUS/UUS/BPRS}}{\text{Total Pendapatan per Tahun}}$$

3.8.8.3. Menghitung Nisbah Nasabah = 100% - Nisbah BUS/UUS/BPRS

3.8.8.4. Jika BUS/UUS/BPRS memberikan *management fee* kepada nasabah sebagai pelaksana usaha, maka nisbah BUS/UUS/BPRS akan berkurang dan menjadi bagian nisbah Nasabah (mekanisme *tanazul haq*).

- 3.8.8.5. Penetapan *Expectation Bank Rate* (EBR) dapat diperhitungkan berdasarkan beberapa komponen sebagai berikut:
- *Expected ROE*; besarnya *Return on Equity* yang ditargetkan oleh BUS/UUS/BPRS
  - *Expected Customer Return*; besarnya biaya yang dikeluarkan oleh BUS/UUS/BPRS atas nilai yang diharapkan Nasabah (pihak ketiga penyimpan dana)
  - *Overhead Cost*; biaya operasi dibagi total dana pembiayaan
  - Biaya PPAP (*Risk Provision*)
- 3.8.9. Sebelum menghitung dan menetapkan angka nisbah bagi hasil, terlebih dahulu BUS/UUS/BPRS dan Nasabah mempersiapkan beberapa hal seperti berikut:
- 3.8.9.1. Membuat Proyeksi *Cash Flow* (atau Proyeksi Pendapatan) dari pengelolaan usaha Nasabah selama rencana pembiayaan yang diminta Nasabah sampai waktu pelunasan.
- 3.8.9.2. Membuat nilai Nisbah BUS/UUS/BPRS dan Nisbah Nasabah berdasarkan pada hasil perhitungan Proyeksi *Cash Flow* (atau Proyeksi Pendapatan) yang dibuat.
- 3.8.9.3. Membuat Lembar Jadwal Pembayaran Bagi Hasil sesuai Nisbah BUS/UUS/BPRS yang diperoleh dari Proyeksi *Cash Flow* (atau Proyeksi Pendapatan) dan rencana pembayaran kembali modal yang diterima Nasabah.
- 3.8.9.4. Lembar Proyeksi *Cash Flow* (atau Proyeksi Pendapatan), Jadwal Pembayaran Kembali Modal serta Jadwal Pembayaran Bagi Hasil ditandatangani oleh nasabah.
- 3.8.9.5. Pemilihan dan penyusunan Lembar Proyeksi *Cash Flow* atau Lembar Proyeksi Pendapatan disesuaikan dengan metode bagi hasil dan kebijakan lain yang disepakati oleh BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.



- 3.8.9.6. Keseluruhan lembar tersebut di atas harus dilampirkan dalam akad Musyarakah antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah sebagai bagian yang tidak terpisahkan.
- 3.8.9.7. Bagi usaha yang memiliki pendapatan per tahun yang jelas namun pemasukan per bulannya tidak tetap, seperti kontraktor, pemasukan tergantung dari pemberi kerja sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja (SPK), maka pengembalian modal tidak perlu sama namun disesuaikan dengan SPKnya.

### 3.8.10. Ilustrasi Perhitungan Pembiayaan Musyarakah

- a. Jangka waktu kerjasama : 12 bulan
- b. Kebutuhan modal kerja : Rp 500 juta
- c. Modal Nasabah :  $30\% \times \text{Rp } 500 \text{ juta} = \text{Rp } 150 \text{ juta}$
- d. Pembiayaan BUS/UUS/BPRS:  $70\% \times \text{Rp } 500 \text{ juta} = \text{Rp } 350 \text{ juta}$
- e. Proyeksi Pendapatan :  $\text{Rp } 200 \text{ juta/bln} = \text{Rp } 2.400 \text{ juta/tahun}$
- f. Proyeksi Laba Bersih :  $\text{Rp } 150 \text{ juta/bln} = \text{Rp } 1.800 \text{ juta/tahun}$
- g. EBR/tahun : 19% per tahun
- Expected Bank ROE : 3%
  - Customer Return : 11%
  - Overhead Cost : 4%
  - Biaya Risk Provision : 1%
  - Total Biaya EBR : 19%
- h. Nisbah BUS/UUS/BPRS :  $19\% \times (350 \text{ juta}/2400 \text{ juta}) = 2,77\%$
- i. Nisbah Nasabah :  $100\% - 2,77\% = 97,23\%$

Jadi, untuk komposisi penyertaan modal BUS/UUS/BPRS:

Nasabah = 70 : 30 maka

Nisbah Bagi Hasil yang sesuai adalah BUS/UUS/BPRS:

Nasabah = 2,77% : 97,23%

**Ilustrasi 1:**

Realisasi Pendapatan sama dengan Proyeksi Pendapatan (*Revenue Sharing*)

Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu:  
Rp 5.541.667,00 (2,77% x Rp 200 juta)

Pendapatan yang diperoleh Nasabah per bulan yaitu:  
Rp 194.458.333,00 (97,23% x Rp 200 juta)

**Ilustrasi 2:**

Realisasi Profit sama dengan Proyeksi Profit (*Profit Sharing*)

Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu:  
Rp 4.050.000,00 (2,77% x Rp 150 juta)

Pendapatan yang diperoleh Nasabah per bulan yaitu:  
Rp 145.845.000,00 (97,23% x Rp 150 juta)

**Ilustrasi 3:**

Realisasi Pendapatan kurang dari Proyeksi Pendapatan (*Revenue Sharing*)

Misal realisasi pendapatan hanya Rp 180 juta

Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu:  
Rp 4.986.000,00 (2,77% x Rp 180 juta)

Pendapatan yang diperoleh Nasabah per bulan yaitu:  
Rp 175.014.000,00 (97,23% x Rp 180 juta)

$$\text{EBR} = \frac{\text{Rp } 4.986.000,00}{\text{Rp } 350.000.000,00} \times 12 = 17,1\% \text{ kurang dari target EBR } 19\%$$

Jika realisasi pendapatan Nasabah hanya Rp 150 juta atau 25% lebih kecil dibandingkan target proyeksi pendapatan, maka Pembiayaan Musyarakah Nasabah ini akan dikategorikan dalam kelompok Dalam Perhatian Khusus (DPK).

Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu:  
Rp 4.155.000,00 (2,77% x Rp 150 juta)

$$\text{EBR} = \frac{\text{Rp } 4.155.000,00}{\text{Rp } 350.000.000,00} \times 12 = 14,2\% \text{ kurang dari target EBR } 19\%$$

#### Ilustrasi 4:

Realisasi Pendapatan lebih dari Proyeksi Pendapatan (*Revenue Sharing*)

Misal realisasi pendapatan Rp 225 juta

Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu:

Rp 6.232.500,00 (2,77% x Rp 225 juta)

$$\text{EBR} = \frac{\text{Rp } 6.232.500,00}{\text{Rp } 350.000.000,00} \times 12 = 21\% \text{ lebih dari target EBR } 19\%$$

Jadi, hasil ini menunjukkan adanya perbedaan yang jelas antara perhitungan penerimaan bagi hasil yang diterima oleh BUS/UUS/BPRS dibandingkan dengan bunga yang diterima Bank Konvensional dalam Penyaluran Dana, dimana Bank Konvensional sudah ditentukan dimuka dengan jumlah pembayaran tertentu.

- 3.8.11. *Grace Period* merupakan periode waktu yang diberikan oleh BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah untuk menunda pembayaran pengembalian modal namun dengan tetap memperhatikan beberapa hal seperti berikut:
- 3.8.11.1. *Grace Period* hanya diberikan kepada Nasabah pembiayaan produktif, bukan konsumtif.
  - 3.8.11.2. Selama masa *Grace Period*, Nasabah diharuskan untuk tetap membayar Bagi Hasil, hanya modal pokok pembiayaan saja yang bisa ditunda pengembaliannya.
  - 3.8.11.3. Permintaan *Grace Period* harus disampaikan sebelum ditentukan Daftar Nisbah BUS/UUS/BPRS dan Nasabah, karena faktor *Grace Period* mempengaruhi analisa *Cash Flow* dalam hal penentuan besarnya kewajiban pengembalian modal dan bagi hasil untuk BUS/UUS/BPRS.

### 3.9. Standar Biaya

- 3.9.1. Biaya dalam pembiayaan Musyarakah terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat.

No.	Jenis Biaya	Keterangan
1.	Biaya Administrasi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya administrasi disesuaikan menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS terkait pengadaaan berkas-berkas dan dokumen pembiayaan</li> <li>2. Biaya administrasi sepenuhnya merupakan beban Nasabah</li> <li>3. Biaya administrasi dibayarkan di awal sebelum pendaftaran dan pencairan fasilitas pembiayaan</li> </ol>

No.	Jenis Biaya	Keterangan
2.	Biaya Penutupan Asuransi Jiwa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini dikenakan jika menurut BUS/UUS/BPRS perlu dilakukan penutupan asuransi jiwa</li> <li>2. Besarnya biaya asuransi jiwa tergantung kepada profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan asuransi jiwa.</li> <li>3. Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran pokok kepada BUS/UUS/BPRS</li> </ol>
3.	Biaya PenutupaAsuransi Agunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini tergantung kepada profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan asuransi</li> <li>2. Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran pokok kepada BUS/UUS/BPRS</li> </ol>
4.	Biaya Notaris dan Akta Pengikatan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini dikenakan hanya untuk pengikatan akad pembiayaan dan agunan, jika menurut BUS/UUS/BPRS harus dilakukan pengikatan menggunakan Notaris</li> <li>2. Notaris yang digunakan adalah notaris rekanan Bank</li> </ol>
5.	Biaya Materai	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sebesar biaya materai yang digunakan pada saat pengikatan pembiayaan</li> <li>2. Biaya administrasi sepenuhnya merupakan beban Nasabah</li> </ol>
6.	Biaya Jasa Penilai Independen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini hanya dikenakan jika menurut BUS/UUS/BPRS perlu dilakukan penilaian oleh pihak independen</li> <li>2. Penilaian dilakukan oleh penilai rekanan BUS/UUS/BPRS</li> </ol>
7.	Biaya Pelunasan Dipercepat	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya yang merupakan beban administratif dan penggantian kerugian (<i>ta'widh</i>) atas percepatan pelunasan pembiayaan ini disesuaikan menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS. Hal ini terkait beban pengadaan dokumen pelunasan pembiayaan karena akan menyebabkan penambahan biaya administrasi BUS/UUS/BPRS dan mempengaruhi pengelolaan likuiditas BUS/UUS/BPRS yang disebabkan adanya dana yang masuk lebih cepat dari jadwal yang sudah ditentukan.</li> </ol>

No.	Jenis Biaya	Keterangan
7.	Biaya Pelunasan Dipercepat	2. Biaya ini dibentuk sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara irregular seperti (i) biaya administrasi (ii) biaya pengelolaan likuiditas dan (iii) biaya untuk menjaga kinerja BUS/UUS/BPRS atas dana nasabah pihak ketiga.

### 3.10. Standar Jaminan dan Agunan

- 3.10.1. Jaminan pokok atas pembiayaan Musyarakah adalah keyakinan BUS/UUS/BPRS atas kesanggupan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 3.10.2. Agunan merupakan "*secondary source repayment*" atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan Musyarakah apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.
- 3.10.3. BUS/UUS/BPRS tidak boleh menerbitkan Surat Pengakuan Utang (*Grosse Akta*) terkait perjanjian Musyarakah sebab perjanjian Musyarakah bukan merupakan bentuk perjanjian terkait utang-piutang. Pemberlakuan dan eksekusi Surat Pengakuan Utang atas akad Musyarakah akan mengakibatkan bagi hasil yang diterima BUS/UUS/BPRS berubah sifat menjadi riba.
- 3.10.4. Terkait pasal di atas, BUS/UUS/BPRS boleh menerbitkan Surat Kewajiban Pengembalian Modal dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok. Surat tersebut hanya berlaku dan akan dieksekusi saat Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban pengembalian modal

dan tidak berlaku selama Nasabah memenuhi kewajibannya selama masa kontrak berlaku.

- 3.10.5. BUS/UUS/BPRS boleh meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada BUS/UUS/BPRS untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan.
- 3.10.6. Dalam hal BUS/UUS/BPRS meminta pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek pembiayaan, Surat Kuasa dibuat dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
- 3.10.7. Obyek Pembiayaan yang dibiayai atas modal bersama dalam kontrak ini bersifat boleh dijadikan obyek agunan. Jika Obyek Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat Obyek Pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan.
- 3.10.8. Standar aktiva yang dapat dijadikan agunan disertai dokumen legal yang harus disiapkan Nasabah atas agunannya tersebut adalah sebagai berikut:

No.	Jenis Aktiva	Dokumen Legal
1.	Deposito	Bilyet Deposito Investasi Mudharabah disertai Surat Kuasa Pencairan dan Pemblokiran (Deposito yang ada di Bank)

No.	Jenis Aktiva	Dokumen Legal
2.	Logam Mulia/Emas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perjanjian Gadai</li> <li>2. Sertifikat yang dikeluarkan pembuat logam mulia tersebut atau pernyataan dari pegadaian (emas perhiasan) yang menyatakan kadar logam dan harga pembelian resmi</li> <li>3. Bukti pembelian (kwitansi/surat jual beli logam mulia)</li> </ol>
3.	Bangunan dan Tanah Hak Milik, HGB, HGU, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pakai	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat asli yang sudah diverifikasi</li> <li>2. IMB asli</li> <li>3. PBB tahun terakhir (copy)</li> <li>4. SKMHT, APHT, SHT</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
4.	Bangunan di atas tanah hak pengelolaan (kios)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Surat izin tempat usaha</li> <li>2. Surat persetujuan menjaminkan dari pengelola</li> <li>3. Surat Akta Kuasa untuk memindahkan hak</li> <li>4. Tagihan (cessie)</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
5.	Alat-alat berat dan Mesin-mesin yang tertanam	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktur pembelian</li> <li>2. Fiducia</li> <li>3. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>4. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
6.	Kapal laut dengan ukuran minimal GT 7 dan pesawat udara	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Hipotek</li> <li>2. Surat Kuasa Membebaskan Hipotek secara notariil (jika Nasabah hendak memberikan kuasa pembebanan hipotek kepada Bank)</li> <li>3. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>4. Gross Akta Pendaftaran Kapal untuk kapal laut atau bukti kepemilikan pesawat udara bagi pesawat udara</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
7.	Kendaraan Bermotor	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BPKB Asli</li> <li>2. Akta Fiducia yang telah didaftarkan</li> <li>3. Kwitansi kosong 3 lembar</li> <li>4. Faktur pembelian</li> <li>5. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>6. Surat Blokir BPKB dari Polda setempat</li> <li>7. Polis asuransi (asli)</li> </ol>



No.	Jenis Aktiva	Dokumen Legal
8.	Inventori (Persediaan)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Akta Fiducia yang telah didaftarkan</li><li>2. Daftar stock yang dinilai oleh lembaga surveyor</li><li>3. Independen untuk nilai tertentu (periodik 1 bulan)</li><li>4. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li><li>5. Polis asuransi (asli)</li></ol>
9.	Mesin-mesin	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kwitansi/Faktur pembelian</li><li>2. Akta Fiducia yang telah didaftarkan</li><li>3. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li><li>4. Polis asuransi (asli)</li></ol>
10.	Piutang	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Akta Fiducia</li><li>2. Daftar tagihan periodik (piutang yang dijaminakan)</li><li>3. <i>Standing Instruction</i> yang disetujui tiga pihak (Bank, <i>Bowheer</i> dan Nasabah)</li></ol>

- 3.10.9. Agunan harus diatasnamakan Calon Nasabah atau suami/istri yang sah dari Calon Nasabah.
- 3.10.10. Dalam hal pasal di atas tidak terpenuhi, agunan harus atas nama orang tua kandung dari Calon Nasabah disertai Surat Pernyataan Notariil dari orang tua dan seluruh ahli warisnya bahwa agunan bersedia diikat oleh BUS/UUS/BPRS dan bersedia menanggung segala konsekuensi jika ada wanprestasi dari Nasabah.
- 3.10.11. Setiap agunan dan jaminan lainnya wajib dilakukan proses verifikasi dan penilaian (taksasi) sesuai dengan kebijakan BUS/UUS/BPRS.
- 3.10.12. Penilaian atas agunan perlu diperhitungkan terkait "*margin of safety*" bahwa agunan bukan hanya untuk menutupi jumlah pembiayaan Nasabah terhadap BUS/UUS/BPRS namun juga terkait beban

kewajiban Nasabah lainnya jika nasabah mengalami kesulitan atau dinyatakan pailit.

3.10.13. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemberlakuan konsep "*margin of safety*" yaitu:

3.10.13.1. Waktu yang diperlukan untuk mengeksekusi agunan sesuai prosedur yang berlaku

3.10.13.2. Modal, proporsi bagi hasil, tunggakan angsuran yang harus dikembalikan selama rentang waktu BUS/UUS/BPRS mengeksekusi jaminan

3.10.13.3. Biaya yang diperlukan untuk mengeksekusi/melikuidasi jaminan

3.10.14. Faktor-faktor yang menentukan perbedaan nilai "*margin of safety*" dari setiap jenis agunan adalah:

3.10.14.1. Kemudahan dan kecepatan melikuidasi agunan

3.10.14.2. Lokasi atau letak agunan

3.10.14.3. Usia agunan

3.10.14.4. Nilai guna agunan

3.10.14.5. Kestabilan harga agunan

3.10.15. Bentuk pengikatan agunan mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku seperti dalam PBI No. 13/23/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

### **3.11. Standar Asuransi**

3.11.1. Asuransi yang terkait dengan pembiayaan akad Musyarakah adalah asuransi terkait kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan di kemudian hari yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi.

- 3.11.2. Pembayaran premi asuransi melalui akad Musyarakah dibagi dan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah secara proporsional berdasarkan kesepakatan.
- 3.11.3. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi jiwa yang dibayarkan terdiri dari namun tidak terbatas pada usia nasabah, besarnya plafon pembiayaan, dan lamanya jangka waktu pembiayaan.
- 3.11.4. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi kebakaran terdiri dari namun tidak terbatas pada nilai bangunan dari agunan dan jangka waktu pembiayaan.
- 3.11.5. Penutupan proteksi asuransi wajib dilakukan oleh Perusahaan Asuransi Syariah yang telah menjadi rekanan pihak BUS/UUS/BPRS.
- 3.11.6. Jangka waktu penutupan proteksi asuransi ditetapkan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan dan harus dibayarkan di muka.

### **3.12. Standar Angsuran Pembiayaan**

- 3.12.1. Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan atas semua dana pembiayaan (modal Musyarakah) yang telah disalurkan BUS/UUS/BPRS disertai dengan bagi hasil yang menjadi hak BUS/UUS/BPRS.
- 3.12.2. Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada BUS/UUS/BPRS sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran pembiayaan sebagaimana terlampir, yang merupakan satu kesatuan dengan akad ini.

- 3.12.3. Pembayaran dilakukan dengan cara melakukan setoran atau pengkreditan ke rekening giro atas nama Nasabah dan angsuran pembiayaan wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang ditentukan dalam akad ini.
- 3.12.4. Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.
- 3.12.5. Jika pembayaran kewajiban Nasabah berdasarkan akad ini jatuh pada hari diluar Hari Kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran paling lambat satu hari kerja sebelumnya.
- 3.12.6. Dalam hal pengembalian dana dilakukan melalui rekening Nasabah yang terdapat di Kantor Cabang Syariah, maka dengan ini Nasabah memberi kuasa kepada BUS/UUS/BPRS karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 KUHPerdara, untuk mendebet rekening Nasabah guna membayar/melunasi kewajibannya kepada BUS/UUS/BPRS.
- 3.12.7. Dalam hal Nasabah mengembalikan seluruh modal BUS/UUS/BPRS lebih awal dari jangka waktu yang ditentukan, maka akan menghapuskan bagian/nisbah keuntungan yang menjadi hak BUS/UUS/BPRS.

### **3.13. Standar Pelunasan Dipercepat**

- 3.13.1. Pelunasan sebagian atau keseluruhan sisa pembiayaan Musyarakah dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta telah disepakati oleh kedua belah pihak.

- 3.13.2. Pelunasan dipercepat dapat dilakukan pada setiap hari kerja dengan kewajiban Nasabah untuk memberikan pemberitahuan tertulis sebelumnya.
- 3.13.3. Pemberitahuan tertulis mencakup perubahan skema angsuran apakah jangka waktu yang dipersingkat atukah perubahan jumlah angsuran yang diperbesar.
- 3.13.4. Pelunasan pembiayaan dilakukan dengan mekanisme berupa penyerahan kelengkapan dokumen oleh Nasabah yaitu Memo Permohonan Pelunasan Fasilitas Pembiayaan.
- 3.13.5. Besarnya biaya administrasi atau diskon atas pelunasan yang dilakukan sebagian atau seluruhnya dihitung dan disepakati bersama kemudian.
- 3.13.6. Pelunasan keseluruhan modal pembiayaan Musyarakah oleh Nasabah kepada BUS/UUS/BPRS secara otomatis juga menghentikan kewajiban Nasabah untuk melakukan pembayaran bagi hasil yang akan diterima oleh BUS/UUS/BPRS.

### **3.14. Standar Perlakuan Tunggakan**

- 3.14.1. Tunggakan adalah pembayaran angsuran pembiayaan Musyarakah (baik modal saja, bagi hasil saja maupun keduanya) yang dilakukan oleh Nasabah tidak sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati dalam kontrak.
- 3.14.2. Penanganan atas tunggakan Nasabah wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerduta.

- 3.14.3. Jika tunggakan terjadi karena kondisi keuangan Nasabah, maka BUS/UUS/BPRS dianjurkan untuk memberikan perpanjangan atau kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan.
- 3.14.4. Jika tunggakan terjadi karena Nasabah lalai atau tidak menunjukkan iktikad baik dalam menjalankan kewajibannya, maka BUS/UUS/BPRS dapat membebaskan denda (*ta'zir*) atas tunggakan tersebut.

### 3.15. Standar Wanprestasi

- 3.15.1. Wanprestasi adalah kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan disepakati bersama dalam kontrak sehingga menimbulkan kerugian bagi BUS/UUS/BPRS baik dalam berupa penyusutan nilai modal maupun pengurangan nilai bagi hasil untuk BUS/UUS/BPRS.
- 3.15.2. Jika wanprestasi terjadi akibat kelalaian nasabah yang mengakibatkan kerugian pihak Bank, maka BUS/UUS/BPRS berhak mendapatkan ganti rugi (*ta'widh*).
- 3.15.3. Pembebanan ganti rugi (*ta'widh*) hanya dapat dikenakan apabila:
- 3.15.3.1. Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji; atau
  - 3.15.3.2. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya; atau
  - 3.15.3.3. Pihak yang ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji itu terjadi karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*).

### 3.16. Standar Denda dan Ganti Rugi

- 3.16.1. BUS/UUS/BPRS dapat memberikan sanksi berupa kepada Nasabah mampu bayar yang terbukti melakukan tunggakan atas pembayaran angsuran dan/atau wanprestasi atas setiap ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak.
- 3.16.2. Sanksi yang dapat diterapkan adalah berupa denda (*ta'zir*) dan/atau ganti rugi (*ta'widh*). BUS/UUS/BPRS dapat menerapkan salah satu atau keduanya sesuai dengan syarat dan kondisi yang dijelaskan dalam standar ini.
- 3.16.3. Denda atas tunggakan (*ta'zir*) harus diperuntukkan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara ganti rugi (*ta'widh*) dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan BUS/UUS/BPRS.
- 3.16.4. Denda atas tunggakan (*ta'zir*) hanya dikenakan kepada Nasabah jika Nasabah terbukti lalai atas kewajiban pembayaran angsurannya.
- 3.16.5. Kelalaian Nasabah didefinisikan sebagai kesalahan yang dilakukan oleh Nasabah dalam hal pengelolaan aset/usaha/proyek yang diwakilkan kepadanya untuk dikelola dengan baik sehingga terjadi kerusakan, kegagalan, dan/atau kehilangan aset/usaha/proyek yang dikerjasamakan dalam kontrak ini.
- 3.16.6. Ketentuan mengenai pembebanan ganti rugi (*ta'widh*) kepada Nasabah dibatasi oleh beberapa standar berikut ini:
  - 3.16.6.1. Ganti rugi dikenakan kepada nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada BUS/UUS/BPRS.

- 3.16.6.2. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*).
  - 3.16.6.3. BUS/UUS/BPRS hanya dapat mengenakan ganti rugi pada keuntungan bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah.
  - 3.16.6.4. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah.
  - 3.16.6.5. Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara nasabah bank dan nasabah.
- 3.16.7. Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh BUS/UUS/BPRS dalam melakukan penagihan hak BUS/UUS/BPRS yang seharusnya ditunaikan oleh Nasabah.

### **3.17. Standar Penyelesaian Sengketa**

- 3.17.1. Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah harus mengutamakan prinsip musyawarah mufakat.
- 3.17.2. Prinsip musyawarah mufakat dapat dilakukan melalui beberapa cara seperti penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*) ataupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).
- 3.17.3. Apabila mekanisme musyawarah belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi misalnya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.



- 3.17.4. Apabila para pihak menyetujui untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka BUS/UUS/BPRS dan Nasabah harus menyetujui dalam kontrak bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini diselesaikan melalui Pengadilan Agama.
- 3.17.5. Pihak BUS/UUS/BPRS tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada BUS/UUS/BPRS untuk eksekusi agunan dan jaminan.
- 3.17.6. Pihak BUS/UUS/BPRS tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan BUS/UUS/BPRS melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan.
- 3.17.7. Jika sampai tahap eksekusi agunan obyek pembiayaan Musyarakah dan/atau jaminan lainnya dilakukan, maka hasil eksekusi (penjualan/pelelangan) tersebut diutamakan untuk mengembalikan modal BUS/UUS/BPRS.
- 3.17.8. Jika ada kelebihan nilai eksekusi maka dikembalikan ke Nasabah, jika masih kurang menutupi modal BUS/UUS/BPRS maka hal itu tetap menjadi kewajiban Nasabah hingga BUS/UUS/BPRS menghapuskan kewajiban tersebut.

### **3.18. Standar *Force Majeur***

- 3.18.1. BUS/UUS/BPRS perlu mencantumkan klausula *force majeure* dalam kontrak akad untuk mencegah sengketa atau konflik jika terjadi *force majeure*.

- 3.18.2. Peristiwa atau keadaan yang tergolong dalam kategori *force majeure* adalah peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan/atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan standar dalam kontrak ini, termasuk namun tidak terbatas pada gempa bumi, badai, angin topan, banjir, kebakaran, tanah longsor, peperangan, embargo, pemogokan umum, huru-hara, peledakan dan pemberontakan.
- 3.18.3. BUS/UUS/BPRS perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang timbul akibat *force majeure* secara musyawarah mufakat tanpa mengurangi hak-hak BUS/UUS/BPRS sebagaimana yang telah diatur dalam akad.
- 3.18.4. Keadaan *force majeure* bisa menjadi alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya kontrak atau perjanjian.

### **3.19. Standar Dokumentasi**

- 3.19.1. Dokumen-dokumen pembiayaan MMQ yang memerlukan legalisasi akta notaris diutamakan untuk dibuat oleh notaris yang memiliki pemahaman yang baik tentang prinsip syariah dan transaksi perbankan syariah disamping keahlian dalam bidang kenotariatan.
- 3.19.2. Proses dokumentasi permohonan terkait Pembiayaan Musyarakah akan menghasilkan 2 (dua) berkas yaitu berkas pembiayaan dan berkas agunan.
- 3.19.3. Berkas pembiayaan berisi berkas mulai dari aplikasi sampai pembiayaan Musyarakah lunas.

- 3.19.4. Berkas pembiayaan minimal terdiri dari:
  - 3.19.4.1. Formulir standar aplikasi permohonan Pembiayaan Musyarakah yang telah diisi lengkap;
  - 3.19.4.2. Fotocopy KTP calon konsumen dan suami/istri;
  - 3.19.4.3. Fotocopy Kartu Keluarga;
  - 3.19.4.4. Surat Nikah/Cerai dan perjanjian perkawinan (jika ada);
  - 3.19.4.5. Surat Kewarganegaraan/Surat Ganti Nama (jika diperlukan);
  - 3.19.4.6. Riwayat Hidup Konsumen dan suami/istri (jika diperlukan);
  - 3.19.4.7. *Worksheet/Kertas Kerja personal discussion*;
  - 3.19.4.8. Data tentang Penghasilan Konsumen yaitu surat keterangan penghasilan bagi calon konsumen yang berpenghasilan tetap, fotocopy anggaran dasar perusahaan bagi calon konsumen yang berpenghasilan tidak tetap, SPT Pajak satu tahun terakhir bagi wirasusaha, dan fotocopy ijin profesi bagi profesional;
  - 3.19.4.9. Fotocopy data rumah dan tanah yang akan diagunkan, pelunasan uang muka kepada penjual, sertifikat tanah, perjanjian untuk jual-beli/PPJB, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Pelunasan PBB, Rekening Telepon dan listrik (khusus untuk rumah bekas);
  - 3.19.4.10. Surat Kuasa Pendebetan yang turut ditandatangani oleh suami/istri;
- 3.19.5. Pihak BUS/UUS/BPRS perlu melakukan verifikasi dokumen sebelum mengabulkan permohonan Pembiayaan Musyarakah.
- 3.19.6. Pihak BUS/UUS/BPRS perlu melakukan verifikasi untuk menguji kebenaran data aplikasi calon Nasabah dan memastikan tidak ada data fiktif dan atau penipuan dalam setiap aplikasi permohonan pembiayaan Musyarakah.

- 3.19.7. Hal-hal yang penting untuk diperhatikan dalam verifikasi dokumen adalah:
- 3.19.7.1. Penghasilan tambahan merupakan komponen penghasilan yang rawan karena sering digunakan untuk mengkatrol penghasilan yang sesungguhnya;
  - 3.19.7.2. Verifikasi atas penghasilan tambahan dilakukan terhadap besarnya penghasilan dan keterkaitan dengan sektor usaha yang digeluti konsumen untuk mencegah adanya *conflict of interest*.
  - 3.19.7.3. Penelitian lebih dalam perlu dilakukan jika terdapat inkonsistensi antara data yang satu dengan lainnya dan atau ditemui adanya masa tenggat dalam riwayat hidup.
  - 3.19.7.4. Verifikasi terhadap kebenaran tempat kerja dan tempat tinggal dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang telah ditunjuk.
- 3.19.8. Ketentuan terkait lama waktu dan cara verifikasi dokumen disesuaikan dengan profil Nasabah dan kebijakan lain yang dinilai penting oleh BUS/UUS/BPRS.



# Bab 4

## Standar Pelaksanaan

### 4.1. Tahapan Proses Pembiayaan

No.	Tahapan	Pelaksanaan
1.	Tahap I Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Calon Nasabah mengisi lengkap Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan atau mengajukan Surat Permohonan Pembiayaan</li><li>2. Calon Nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh BUS/UUS/BPRS</li></ol>
2.	Tahap II Verifikasi Dokumen Calon Nasabah	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan verifikasi terhadap data diri Nasabah</li><li>2. Pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan analisa terhadap hal-hal sebagai berikut:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Profil Usaha Nasabah</li><li>b) Profabilitas Usaha</li><li>c) Analisa Arus Kas dan Laporan Keuangan</li><li>d) Melakukan Analisa Yuridis dan Analisa Kontrak</li></ol></li><li>3. Pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan Nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan</li><li>4. Pihak BUS/UUS/BPRS akan membuat Usulan Pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen Calon Nasabah</li></ol>

No.	Tahapan	Pelaksanaan
3	Tahap III Persetujuan Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pihak BUS/UUS/BPRS akan memberi keputusan perihal layak/tidaknya calon Nasabah diberikan pembiayaan</li> <li>2. Apabila Calon Nasabah dinyatakan layak, pihak BUS/UUS/BPRS memberikan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada Calon Nasabah</li> <li>3. Apabila Nasabah dinyatakan tidak layak, maka Pihak BUS/UUS/BPRS akan segera mengkonfirmasi dan memberikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada Nasabah</li> </ol>
4.	Tahap IV Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apabila Nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, Nasabah diminta datang ke BUS/UUS/BPRS untuk melakukan pengikatan</li> <li>2. Pihak BUS/UUS/BPRS akan mengecek keaslian dokumen jaminan</li> <li>3. Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh Notaris rekanan BUS/UUS/BPRS</li> <li>4. Setelah pengikatan dilakukan, BUS/UUS/BPRS menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan</li> </ol>
5.	Tahap V Pembayaran Biaya-biaya Sebelum Pencairan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sebelum <i>setting</i> Fasilitas Pembiayaan, Nasabah dan Pihak BUS/UUS/BPRS akan menyepakati seluruh biaya-biaya yang timbul</li> <li>2. Biaya yang mungkin akan timbul antara lain: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Biaya administrasi</li> <li>b) Biaya Asuransi Jiwa (bila disyaratkan)</li> <li>c) Biaya Asuransi Kebakaran</li> <li>d) Biaya Asuransi Pembiayaan (bila disyaratkan)</li> <li>e) Biaya Notaris</li> <li>f) Biaya Penilaian Jaminan, dan</li> <li>g) Biaya Materai</li> </ol> </li> </ol>

No.	Tahapan	Pelaksanaan
6	Tahap VI <i>Setting</i> Fasilitas Pembiayaan Musyarakah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Setelah seluruh biaya yang timbul didebet oleh Pihak BUS/UUS/BPRS maka Bank akan melakukan <i>setting</i> pada rekening giro sehingga Nasabah dapat menggunakan dana dari rekening Nasabah.</li> <li>2. Nasabah wajib menggunakan dana tersebut untuk pemenuhan kebutuhan pembiayaan sesuai yang diajukan</li> </ol>
7	Tahap VII Pembayaran Bagi Hasil	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nasabah membayar sesuai dengan tanggal pembayaran bagi hasil yang telah disepakati</li> <li>2. Pembayaran pengembalian modal BUS/UUS/BPRS dilakukan otomatis ketika terdapat dana di rekening giro Nasabah</li> </ol>
8	Tahap VIII Pelunasan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila:             <ol style="list-style-type: none"> <li>i) Lunas sesuai jangka waktu pembiayaan,</li> <li>ii) Nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan</li> </ol> </li> <li>2. Nasabah melakukan pelunasan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana bagi hasil</li> <li>3. Setelah seluruh kewajiban Nasabah lunas maka pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan pelepasan jaminan dan penghentian permintaan bagi hasil</li> </ol>

## 4.2. Pengajuan Pembiayaan

4.2.1. Proses pengajuan pembiayaan mengacu kepada prosedur umum pelaksanaan pembiayaan dan ketentuan lainnya yang ditetapkan oleh masing-masing BUS/UUS/BPRS misalnya oleh *Financing Support Division*, *Risk Manajemen* atau divisi-divisi yang berhubungan langsung dengan kebijakan ataupun operasional aktivitas pembiayaan.

4.2.2. Perhitungan porsi penyertaan modal

4.2.2.1. Nominal penyertaan modal BUS/UUS/BPRS ditentukan sesuai besar *plafond* yang layak diberikan kepada Nasabah.



4.2.2.2. Nominal penyertaan modal Nasabah ditentukan dari modal sendiri yang terdiri atas jumlah dana yang diterbitkan dan disetor penuh.

#### 4.2.3. Analisa Arus Kas

4.2.3.1. Pihak BUS/UUS/BPRS harus memintakan laporan arus kas selama periode laporan keuangan yang dibuat oleh Nasabah.

Laporan arus kas dapat berupa laporan *audited* dan *non audited*.

4.2.3.2. Pihak BUS/UUS/BPRS harus mempelajari pola pendapatan nasabah tiap bulannya selama 1 periode pembukuan dengan cara menganalisa histori pendapatan Nasabah.

4.2.3.3. Pola pendapatan tersebut oleh Pihak BUS/UUS/BPRS akan digunakan untuk menghitung proyeksi kebutuhan modal kerja Nasabah. Keakuratan dalam menghitung kebutuhan modal kerja Nasabah akan mempengaruhi *plafond* yang akan diberikan. Pemberian *plafond* yang terlalu tinggi akan menimbulkan risiko penggunaan dana yang tidak tepat oleh Nasabah (*side streaming*), sedangkan pemberian plafon yang terlalu rendah akan membebani ekspansi bisnis Nasabah.

4.2.3.4. Dalam melakukan analisa arus kas (*cash flow analysis*), BUS/UUS/BPRS wajib memperhatikan pendapatan Nasabah.

4.2.3.5. Dalam menghitung proyeksi arus kas, BUS/UUS/BPRS dan Komite Pembiayaan harus memperhatikan fluktuasi arus kas masuk (*cash inflow*) dari historikal arus kas Nasabah.

4.2.3.6. Jika berdasarkan historikal arus Kas Laporan Keuangan, arus kas masuk perbulan (bukan akumulasi bulanan) memperlihatkan pergerakan yang tidak stabil, maka Pihak BUS/UUS/BPRS harus menghitung deviasi terbesar dan menggunakan deviasi tersebut untuk melakukan *stress test* terhadap proyeksi arus kas masuk.

- 4.2.3.7. Selain itu, Pihak BUS/UUS/BPRS wajib memperhatikan sensitivitas komponen arus kas terhadap proyeksi penerimaan Nasabah. Pihak BUS/UUS/BPRS harus membuat arus kas yang konservatif dengan melakukan stress test atas komponen yang diprediksi mengalami kenaikan selama masa pembiayaan.
- 4.2.3.8. Pihak BUS/UUS/BPRS harus menganalisa dan memperhatikan komponen arus kas yang diprediksi atau sangat dimungkinkan untuk mengalami perubahan yang dapat mempengaruhi arus kas Nasabah.
- 4.2.3.9. Proses verifikasi pembiayaan mengacu kepada Prosedur yang telah ditetapkan oleh divisi-divisi yang berkaitan dengan kebijakan ataupun operasional aktivitas pembiayaan.

#### **4.3. Proses *Risk Assessment* dan Keputusan Pembiayaan**

- 4.3.1. Sebelum masuk ke level komite, Proposal Pembiayaan disesuaikan terlebih dahulu dengan standar Divisi Manajemen Risiko dan/atau divisi yang berwenang atas pemutusan pembiayaan.
- 4.3.2. Divisi yang terkait dengan Risiko Pembiayaan melakukan proses *assessment* dan memberikan rekomendasi untuk dilakukan proses lebih lanjut sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang berlaku pada Divisi terkait Manajemen Risiko.
- 4.3.3. Prosedur pengambilan keputusan pembiayaan harus mengikuti standar yang telah ditetapkan oleh divisi yang terkait dengan kewenangan Manajemen Risiko dan Risiko Pembiayaan.

#### **4.4. Realisasi dan Pengembalian Pembiayaan**

- 4.4.1. Komite Pembiayaan BUS/UUS/BPRS akan memberikan keputusan terkait persetujuan pembiayaan serta syarat dan kondisi yang ditetapkan.
- 4.4.2. Nasabah dapat menyampaikan keberatan atas persyaratan yang ditetapkan dan wajib menyampaikan secara tertulis atas usulan perubahan syarat yang diinginkan.
- 4.4.3. Setelah fasilitas pembiayaan Musyarakah disetujui oleh pihak berwenang BUS/UUS/BPRS dan telah dilakukan pengikatan, maka pihak BUS/UUS/BPRS membuat memorandum untuk mendaftarkan fasilitas pembiayaan.
- 4.4.4. Pengembalian atas modal Musyarakah dilakukan oleh sistem yang terdapat pada BUS/UUS/BPRS apabila terjadi kredit di rekening Giro Nasabah. Saldo yang tersedia akan digunakan untuk melakukan pembayaran atas modal Musyarakah.

#### **4.5. Pembayaran Pendapatan Bagi Hasil Porsi Bank**

- 4.5.1. Pembayaran pendapatan bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS dilakukan secara bulanan setelah selesainya periode akhir bulan atas bulan pemakaian dana atau sesuai tanggal yang diperjanjikan dalam kontrak.
- 4.5.2. Jika Nasabah tidak menggunakan dana atas plafon pembiayaan pada bulan tertentu (saldo rata-rata pemakaian plafon adalah nol) maka BUS/UUS/BPRS tidak berhak atas pembayaran pendapatan bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS.

- 4.5.3. Sebelum membukukan bagi hasil, pihak BUS/UUS/BPRS wajib mengingatkan dan memintakan kepada Nasabah atas realisasi pendapatan bulan laporan. Minimal nasabah telah menyerahkan Laporan Pemberitahuan Realisasi Pendapatan sebelum tanggal pembayaran pendapatan bagi hasil porsi bank.
- 4.5.4. Jika nilai pembayaran pendapatan bagi hasil porsi Bank BUS/UUS/BPRS nilainya lebih tinggi dari nilai ekspektasi BUS/UUS/BPRS maka Pihak BUS/UUS/BPRS dapat memberikan pengembalian (*refund*) sebagian bagi hasil tersebut kepada Nasabah.

#### **4.6. Refund**

- 4.6.1. *Refund* adalah sisa pembayaran pendapatan bagi hasil porsi Bank yang tidak dibukukan oleh Pihak BUS/UUS/BPRS.
- 4.6.2. Sisa tersebut adalah selisih antara pembayaran pendapatan bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS dengan nilai ekspektasi.
- 4.6.3. Pada dasarnya, porsi bagi hasil BUS/UUS/BPRS adalah sebesar perhitungan pembayaran pendapatan bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS namun jika nilai tersebut lebih besar dari nilai ekspektasi (akumulasi provisi harian) maka selisihnya dapat diberikan kepada Nasabah, sehingga BUS/UUS/BPRS hanya akan mengambil sebesar nilai ekspektasi. Selisih yang diberikan adalah *refund*.
- 4.6.4. Pihak BUS/UUS/BPRS tidak memiliki kewajiban memberikan *refund* sehingga tidak menimbulkan suatu kelaziman dalam praktek *refund* yang akan mengakibatkan timbulnya musyarakah dengan pengembalian tetap.

## 4.7. Pengawasan Pembiayaan

- 4.7.1. Pengawasan pembiayaan dilakukan untuk tujuan berikut:
- Memastikan dilakukannya proses pendebitan pembayaran pendapatan bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS setiap tanggal yang disepakati dalam akad.
  - Deteksi dini untuk melakukan tindakan pembekuan fasilitas.
  - Memastikan bahwa Nasabah menggunakan modal atau plafon yang disediakan BUS/UUS/BPRS.
  - Mengawasi transaksi Nasabah melalui rekening giro Nasabah dan melakukan kunjungan Nasabah bahwa dana yang digunakan sesuai dengan tujuan usaha.
- 4.7.2. Pengawasan pembiayaan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu (i) Pengawasan *On The Spot* dengan melakukan kunjungan Nasabah ataupun (ii) Pengawasan berdasarkan dokumentasi (*Off Site*) melalui media dokumentasi berikut:
- Surat Pemberitahuan realisasi pendapatan yang diberikan Nasabah.
  - Memorandum Internal Pembukuan Bagi Hasil setiap bulan
  - Mutasi transaksi rekening giro Nasabah
  - Surat Pemberitahuan Tingkat Pertama dan Kedua Tentang Posisi Keuangan yang diberikan nasabah.
- 4.7.3. Pada saat pengawasan kunjungan kepada Nasabah atau *On The Spot*, maka BUS/UUS/BPRS harus melakukan pemeriksaan atas laporan pemberitahuan realisasi pendapatan yang diberikan nasabah dengan kondisi transaksi harian di tempat usaha Nasabah.
- 4.7.4. Pengawasan berdasarkan dokumentasi (*Off Site*) dilakukan dengan cara berikut:

- a. Cek silang antara realisasi pendapatan dan mutasi giro
- b. *Review* atas Memorandum Internal Pembukuan pendapatan bagi hasil
- c. Investigasi mutasi transaksi rekening giro Nasabah
- d. Pengawasan terhadap surat pemberitahuan tingkat pertama dan kedua tentang posisi keuangan yang diberikan Nasabah
- e. Pengawasan penggunaan plafon pembiayaan.

- 4.7.5. Cek silang realisasi pendapatan yang diberikan Nasabah berdasarkan surat pemberitahuan realisasi pendapatan.
- 4.7.6. Cek silang ini bertujuan untuk membandingkan antara transaksi kredit atau pembayaran dengan realisasi pendapatan yang diserahkan oleh nasabah.
- 4.7.7. Jika terdapat perbedaan yang signifikan, pihak BUS/UUS/BPRS harus mencari tahu perbedaan tersebut dan melakukan investigasi hingga menemukan solusi atas perbedaan tersebut.
- 4.7.8. Apabila diperlukan tindakan mitigasi, pihak BUS/UUS/BPRS dapat melakukan pembekuan fasilitas.
- 4.7.9. Atas *review* terhadap memorandum internal pembukuan pendapatan bagi hasil, Pihak BUS/UUS/BPRS dapat mengawasi hal-hal berikut:
- a. Pengawasan atas pergerakan pendapatan nasabah dengan posisi bulan terakhir
  - b. Pengawasan terhadap pencapaian atas ekspektasi pendapatan bagi hasil BUS/UUS/BPRS.
  - c. Mengawasi pembayaran pendapatan bagi hasil porsi bank tidak lebih rendah dari nilai ekspektasi.

- 4.7.10. Pihak BUS/UUS/BPRS harus mendiskusikan dengan pihak berwenang apabila dari hasil pengawasan melalui memorandum internal, Pembukuan Pendapatan Bagi Hasil ditemui hasil berikut :
- 1) Pendapatan nasabah turun secara signifikan menurut standar penilaian BUS/UUS/BPRS dibandingkan proyeksi *cashflow*.
  - 2) Pendapatan bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS lebih kecil dibandingkan dengan nilai ekspektasi hasil perhitungan sistem.
- 4.7.11. Apabila berdasarkan hasil diskusi diperlukan tindakan mitigasi, pihak BUS/UUS/BPRS membuat memorandum internal untuk melakukan pembekuan fasilitas atau perubahan nisbah.
- 4.7.12. Jika pada tanggal pembayaran bagi hasil porsi Bank, pihak operasional pembiayaan belum melakukan pembukuan, maka pihak BUS/UUS/BPRS harus mengingatkan pihak operasional pembiayaan untuk menjalankan memorandum internal pembukuan pendapatan bagi hasil yang telah diajukan.

#### **4.8. Pembekuan Fasilitas**

- 4.8.1. Pihak BUS/UUS/BPRS harus mengawasi arus transaksi dari rekening giro Nasabah untuk melihat penggunaan dana untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan dana oleh Nasabah.
- 4.8.2. Apabila pihak BUS/UUS/BPRS berdasarkan investigasi melihat terdapat kemungkinan penyalahgunaan dana, maka pihak BUS/UUS/BPRS harus berdiskusi dengan pihak berwenang dan melakukan tindakan mitigasi apabila diperlukan.
- 4.8.3. Pihak BUS/UUS/BPRS perlu memberikan peringatan kepada Nasabah atas penyalahgunaan dana.

- 4.8.4. Apabila nasabah tidak menghiraukan peringatan tersebut maka pihak BUS/UUS/BPRS dapat melakukan pembekuan fasilitas.
- 4.8.5. Pihak BUS/UUS/BPRS harus memastikan bahwa Nasabah akan mengirimkan pemberitahuan kepada pihak BUS/UUS/BPRS jika terjadi penurunan akumulasi pendapatan dibandingkan akumulasi pendapatan tahun lalu.
- 4.8.6. Untuk mitigasi risiko atas realisasi pendapatan yang akan berfluktuasi atau realisasi yang tidak sama dengan proyeksi sehingga ekspektasi *yield* tidak tercapai maka diperlukan pengawasan yang lebih ketat dengan meminta Nasabah untuk mengirimkan pemberitahuan ketika pendapatannya menurun dibandingkan tahun sebelumnya.
- 4.8.7. Pemberitahuan akan dikirim pada saat akumulasi pendapatan Nasabah turun secara signifikan menurut standar penilaian BUS/UUS/BPRS dibandingkan dengan nilai pendapatan pada laporan keuangan tahun lalu. Setelah menerima pemberitahuan ini, pihak BUS/UUS/BPRS harus melakukan pengawasan yang lebih ketat untuk mengetahui apakah ini hanya penurunan sementara atau akan jadi masalah dalam jangka panjang.
- 4.8.8. Pada saat akumulasi pendapatan Nasabah semakin turun, pihak BUS/UUS/BPRS dapat mempertimbangkan apakah fasilitas pembiayaan akan dibekukan.
- 4.8.9. Pembekuan fasilitas dilakukan dengan pertimbangan sebagai berikut:
- 4.8.9.1. Terdapat pembiayaan Nasabah yang menjadi kurang lancar, meragukan atau macet sesuai dengan standar ketentuan Otoritas Jasa Keuangan;



- 4.8.9.2. Sisa modal BUS/UUS/BPRS tidak digunakan oleh Nasabah selama 3 bulan berturut-turut dengan sebelumnya telah dilakukan pemberitahuan terlebih dahulu oleh BUS/UUS/BPRS;
- 4.8.9.3. Menurunkan kinerja Nasabah berdasarkan hasil evaluasi atas pengawasan yang dilakukan.

#### **4.9. Perubahan Nisbah**

- 4.9.1. Jika hasil pengawasan menunjukkan terjadinya penurunan kinerja usaha Nasabah dan perlu dilakukan perubahan nisbah maka pihak BUS/UUS/BPRS harus segera mengajukan persetujuan perubahan nisbah yang akan menjadi dasar perubahan prosentase nisbah dalam perhitungan pembagian bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS.
- 4.9.2. Tujuan dilakukan perubahan nisbah adalah untuk menjaga tetap tercapainya pendapatan BUS/UUS/BPRS sesuai nilai ekspektasi.
- 4.9.3. Persetujuan perubahan nisbah harus disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak. Biaya yang timbul akibat perubahan nisbah juga menjadi hal yang perlu disepakati oleh kedua belah pihak.
- 4.9.4. Perubahan nisbah dapat dilakukan berulang kali selama tidak melebihi ketentuan *reconditioning*.
- 4.9.5. Perubahan dilakukan setelah bagi hasil dan efektif berlaku pada tanggal bayar bagi hasil bulan depan.
- 4.9.6. Perubahan nisbah dilakukan dengan pertimbangan bahwa perubahan tersebut memang diperlukan Nasabah untuk mengembalikan kinerja pendapatan Nasabah dengan adanya realisasi kembali.

#### **4.10. Pengakhiran Akad Musyarakah**

4.10.1. Pengakhiran akad Musyarakah dapat disebabkan oleh sebab berakhirnya jangka waktu akad, peristiwa cidera janji, dan Nasabah mengajukan pengakhiran akad Musyarakah.

4.10.2. Ketika berakhirnya akad, maka Nasabah wajib mengembalikan seluruh kewajiban modal pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak BUS/UUS/BPRS serta bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS pada periode terakhir saat pelunasan.

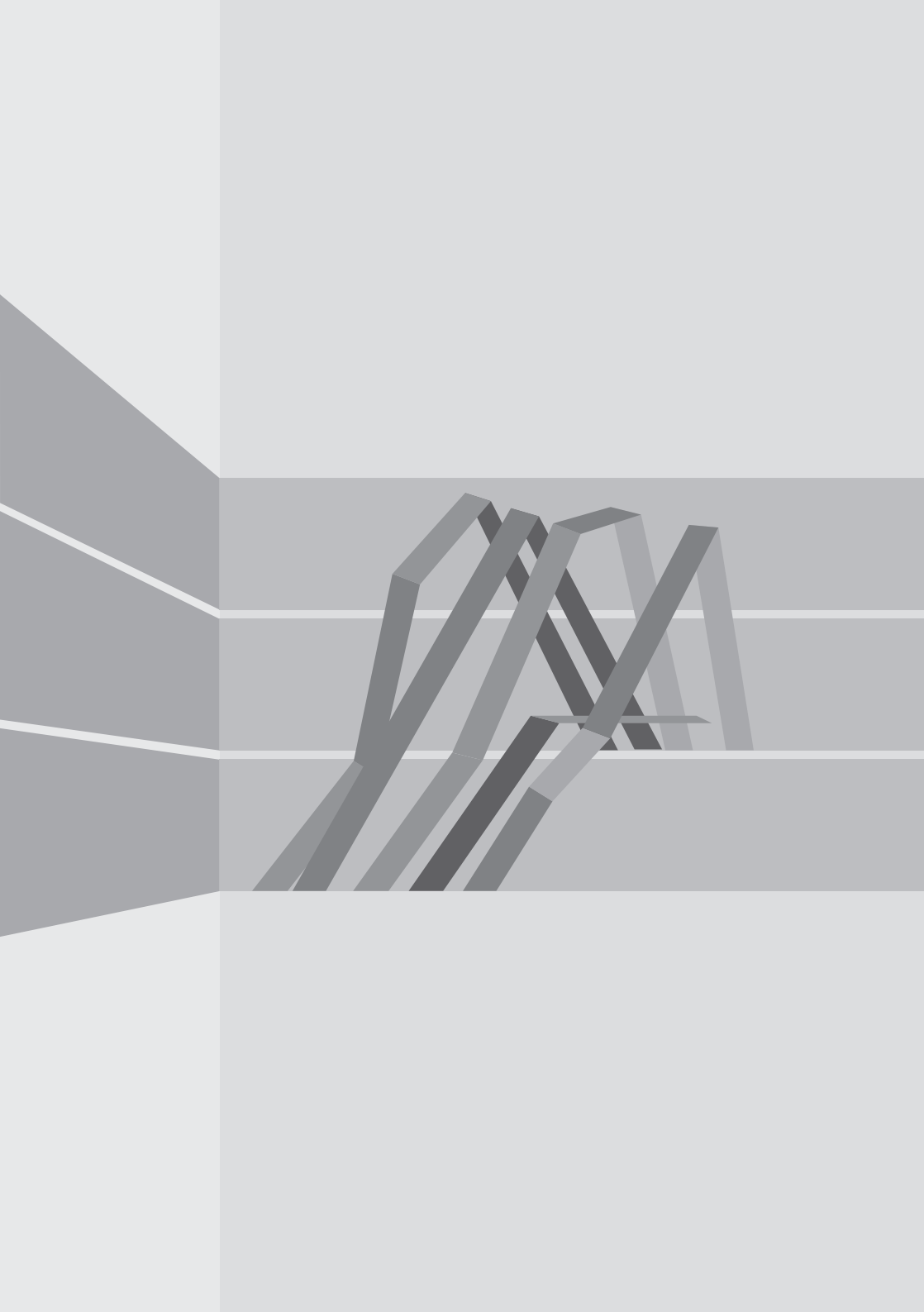
#### **4.11. Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan**

4.11.1. Perpanjangan Fasilitas pembiayaan dibedakan menjadi dua hal sebagai berikut:

4.11.1.1. Perpanjangan fasilitas pembiayaan dalam rangka peningkatan usaha Nasabah.

4.11.1.2. Perpanjangan fasilitas pembiayaan dalam rangka penyelamatan pembiayaan.

4.11.2. Pihak BUS/UUS/BPRS harus menentukan kriteria, persyaratan, dan standar khusus terkait perpanjangan fasilitas pembiayaan dalam rangka peningkatan usaha Nasabah sesuai dengan kebijakan masing-masing BUS/UUS/BPRS.



# Bab 5

## Standar Manajemen Risiko

Konsep *Profit and Loss Sharing* dalam Pembiayaan Musyarakah mengharuskan BUS/UUS/BPRS maupun Nasabah mempersiapkan pengelolaan risiko. Terlebih lagi, BUS/UUS/BPRS sebagai institusi yang harus mempertanggungjawabkan dana yang dimilikinya dari pihak ketiga penyimpan dana. Oleh karena itu diperlukan sistem manajemen risiko yang secara efektif dapat diterapkan dalam keseluruhan siklus hidup Musyarakah.

### 5.1. Analisis dan Identifikasi Jenis Risiko

Setiap jenis usaha Musyarakah yang dijalankan oleh Nasabah memiliki profil risiko yang berbeda-beda. Profil risiko merupakan bentuk dari partisipasi modal yang nampak dalam Pembiayaan yang diberikan oleh BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah yang terdiri dari berbagai macam jenis risiko seperti risiko pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional.

#### 5.1.1. Risiko Pembiayaan (*Financing Risk*)

Risiko pembiayaan adalah risiko yang diakibatkan oleh kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada BUS/UUS/BPRS atau jika Nasabah melakukan wanprestasi atas ketentuan-ketentuan kontrak.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
<p>1. Adanya kemungkinan saat Nasabah tidak membayarkan porsi Bagi Hasil milik BUS/UUS/BPRS sesuai akad yang telah disepakati akibat kurangnya informasi yang dimiliki atau diperoleh BUS/UUS/BPRS atas usaha Musyarakah yang dijalankan oleh Nasabah.</p>	<p>1. a. Mewajibkan Nasabah untuk memberikan laporan keuangan bulanan kepada BUS/UUS/BPRS. b. BUS/UUS/BPRS memiliki hak untuk mengakses pembukuan dan melakukan audit setiap waktu atas usaha yang dijalankan.</p>
<p>2. Nasabah tidak mampu memenuhi sebagian atau keseluruhan kewajiban pengembalian modal maupun Bagi Hasil milik BUS/UUS/BPRS.</p>	<p>2. Sebelum pemberian fasilitas Pembiayaan BUS/UUS/BPRS harus melakukan analisa mendalam atas profil Nasabah (analisa 5C).</p>

### 5.1.2. Risiko Pasar (*Market Risk*)

Risiko pasar adalah risiko yang disebabkan oleh pergerakan kondisi pasar secara makro ekonomi baik itu terkait inflasi, nilai tukar mata uang dan tingkat suku bunga, meskipun BUS/UUS/BPRS mengabaikan penghitungan Bagi Hasil berdasarkan suku bunga, tetapi efek dari suku bunga itu sendiri harus diperhatikan karena dampaknya yang cenderung menyebar ke segala arah, termasuk sektor riil yang dibiayai oleh BUS/UUS/BPRS.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
<p>1. Jika pembiayaan dalam mata uang asing sementara pendapatan tidak seluruhnya dalam mata uang asing atau justru mayoritas dalam mata uang rupiah (IDR) maka saat rupiah melemah, pendapatan akan menurun dan target pendapatan tidak tercapai.</p>	<p>1. Idealnya, pembiayaan dalam mata uang asing diberikan kepada Nasabah jika pendapatan usaha yang dihasilkan juga mayoritas atau keseluruhan dalam mata uang asing juga sementara pengeluaran dalam mata uang rupiah.</p>

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
<p>2. Akad Musyarakah menyatakan bahwa kerugian yang disebabkan oleh faktor alami seperti bencana alam atau kondisi makro ekonomi, dan kerugian itu bukan karena kelalaian atau kesalahan yang disengaja dilakukan oleh Nasabah, maka BUS/UUS/BPRS turut menanggung kerugian tersebut.</p>	<p>2. Sebelum pemberian fasilitas Pembiayaan, BUS/UUS/BPRS harus melakukan analisa mendalam atas usaha yang akan dijalankan oleh Nasabah terutama proyeksi kondisi perekonomian baik mikro maupun makro.</p>

### 5.1.3. Risiko Operasional (*Operational Risk*)

Risiko operasional adalah risiko yang disebabkan oleh internal *fraud* seperti pencatatan keuangan yang tidak benar atas nilai posisi, ketidaksesuaian pencatatan pajak secara sengaja, kesalahan, manipulasi dan *mark up* dalam akuntansi maupun pelaporan serta aktivitas penyogokan dan penyuapan.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
<p>1. Aktivitas <i>internal fraud</i> seperti pencatatan keuangan yang tidak benar atas nilai posisi, ketidaksesuaian pencatatan pajak secara sengaja, kesalahan, manipulasi dan <i>mark up</i> dalam akuntansi maupun pelaporan serta aktivitas penyogokan dan penyuapan menimbulkan kerugian yang pada akhirnya mengakibatkan nilai Bagi Hasil untuk BUS/UUS/BPRS lebih kecil dari yang ditargetkan.</p>	<p>1. Lakukan pengecekan Laporan Transaksi Harian setiap hari sebelum berakhirnya hari kerja yang dilakukan oleh <i>Supervisor</i> dan diketahui oleh Kepala Operasional Pihak BUS/UUS/BPRS meminta Laporan Keuangan setidaknya minimal satu minggu sekali.</p>

#### 5.1.4. Risiko Legal/Hukum (*Legal Risk*)

Risiko legal/hukum adalah risiko timbulnya kerugian akibat tidak terpenuhinya aspek-aspek legalitas baik dari segi identitas Nasabah selaku subyek pembiayaan; segi obyek pembiayaan; segi jaminan maupun aspek akad dan perjanjian pembiayaan itu sendiri.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
1. Dokumen-dokumen legal Calon Nasabah tidak lengkap dan valid.	1. BUS/UUS/BPRS wajib melakukan analisa dan verifikasi legalitas seluruh berkas dokumen Calon Nasabah (baik perorangan maupun badan usaha) dan memastikan semuanya lengkap sesuai standar yang berlaku.
2. Dokumen-dokumen legal perizinan usaha Calon Nasabah tidak lengkap dan valid.	2. BUS/UUS/BPRS wajib melakukan taksasi/penilaian atas agunan dan/atau jaminan yang diajukan Calon Nasabah.
3. Dokumen-dokumen legal agunan dan jaminan yang diajukan oleh Calon Nasabah tidak lengkap dan valid.	3. BUS/UUS/BPRS memastikan bahwa Calon Nasabah mengerti seluruh standar dalam kontrak dan memastikan Nasabah menandatangani kontrak dengan rido dan sepakat atas segala konsekuensi dalam kontrak.
4. BUS/UUS/BPRS dirugikan oleh Notaris maupun Pihak Jasa Penilai Independen rekanan BUS/UUS/BPRS itu sendiri.	4. BUS/UUS/BPRS mengevaluasi kerjasama dengan Notaris maupun Pihak Jasa Penilai Independen rekanan yang terbukti merugikan pihak BUS/UUS/BPRS.

#### 5.2. Manajemen Risiko dalam Setiap Tahap Pembiayaan

Pembiayaan Musyarakah termasuk dalam kategori produk dengan profil risiko yang tinggi karena partisipasi modal disetarakan dengan porsi bagi untung rugi yang berarti juga setara dengan penanggunggan risiko sesuai porsi penyertaan modal masing-masing pihak. Ada tiga

tahap dalam Pembiayaan Musyarakah yakni pra kontrak, masa kontrak dan penyelesaian kontrak.

### 5.2.1. Tahap Pra Kontrak

Pada tahap pra kontrak, manajemen risiko disusun untuk menghasilkan keputusan yang optimal sebelum Nasabah menjalankan usaha Musyarakah yang disepakati sesuai perjanjian. Manajemen risiko pada tahap ini berupa identifikasi risiko yang mungkin muncul di masa depan serta menyusun solusi dan kebijakan apa saja yang pantas untuk dilakukan. Manajemen risiko yang efektif pada tahap ini akan bermanfaat dalam mengurangi eksposur atau dampak risiko masa depan terhadap pembiayaan melalui pengalihan sumber daya yang ada disertai dengan penerapan berbagai teknik pengelolaan risiko yang tepat. Berikut ini adalah hal-hal terkait Manajemen Risiko Pra Kontrak:

- 5.2.1.1. Penyusunan Kebijakan dan Prosedur Manajemen Risiko BUS/UUS/BPRS harus memiliki kebijakan dan prosedur manajemen risiko yang komprehensif dan efektif disertai sistem dan pengawasan internal agar setiap risiko mampu teridentifikasi dan sesuai dengan selera risiko (*risk appetite*) BUS/UUS/BPRS yang bersangkutan. Meskipun setiap BUS/UUS/BPRS memiliki *risk appetite* yang berbeda, berikut adalah prosedur standar manajemen risiko yang harus dipenuhi oleh BUS/UUS/BPRS:
- a. Cara dan pola identifikasi risiko;
  - b. Metodologi valuasi dan kalkulasi risiko yang tepat terhadap aset-aset dan distribusi profit;
  - c. Batasan eksposur risiko (*risk exposure limits*);
  - d. Teknik mitigasi risiko;
  - e. Mekanisme pelaporan dan pengawasan;
  - f. Alur komunikasi dan tanggung jawab manajemen risiko;
  - g. Mekanisme *review*, pembaharuan dan perubahan



Seluruh poin kebijakan dan prosedur manajemen risiko di atas harus disusun dan dijabarkan pada tahap pra kontrak serta mengkomunikasikannya kepada seluruh fungsi terkait pada internal BUS/UUS/BPRS. BUS/UUS/BPRS juga harus menyusun mekanisme jika terjadi *review*, pembaharuan dan perubahan poin-poin kebijakan dan prosedur di atas. *Review* dan pembaharuan atas poin-poin di atas merupakan hal yang mungkin terjadi seiring perubahan *risk appetite* BUS/UUS/BPRS.

#### 5.2.1.2. Penilaian Uji Kelayakan Usaha

Penilaian uji kelayakan usaha menjadi prosedur utama dalam hal pengelolaan risiko pra kontrak. BUS/UUS/BPRS harus memastikan bahwa kriteria dan tujuan usaha dari calon Nasabah potensial tetap sejalan dengan rencana dan strategi investasi BUS/UUS/BPRS. Setidaknya BUS/UUS/BPRS harus bisa memastikan hal-hal di bawah ini telah dimiliki oleh Calon Nasabah Pembiayaan Musyarakah dan dipenuhi oleh usaha yang akan dijalkannya:

- a. Pastikan metodologi dan kerangka penilaian (*assessment method and framework*) usaha yang digunakan sesuai dengan tipe produk, jasa maupun segmen bisnis lainnya. Misal; kerangka penilaian usaha hotel akan berbeda dengan kerangka penilaian usaha pertambangan.
- b. Proses penilaian harus memiliki dasar seperti data historis (baik internal BUS/UUS/BPRS maupun internal Nasabah) dan bukti-bukti empiris lain yang memungkinkan. Jika data dan bukti empiris terbatas, BUS/UUS/BPRS dapat menggunakan data lain sebagai *proxy*. Jika dibutuhkan, BUS/UUS/BPRS juga bisa menggunakan *judgment* yang diatur dalam Kebijakan dan Prosedur Manajemen Risiko BUS/UUS/BPRS.

- c. Proses penilaian harus sudah memasukkan risiko-risiko utama seperti analisis 5C (*Capacity, Characteristics, Collateral, Capital dan Condition*) Calon Nasabah, risiko pasar dan investasi terkait proyeksi penjualan, harga, biaya dan arus kas yang dihasilkan dari usaha calon Nasabah, serta risiko hukum dan kepatuhan Syariah atas usaha calon Nasabah.
- d. Proses penilaian harus mempertimbangkan potensi perubahan-perubahan dalam hal biaya produksi, biaya material, biaya tenaga kerja, harga dan volume penjualan dan lain-lain sehingga BUS/UUS/BPRS perlu membuat asumsi-asumsi agar proyeksi arus kas (*projected cash flow*) dan arus kas aktual (*actual cash flow*) tidak mengalami perbedaan selisih angka yang terlampau jauh.
- e. BUS/UUS/BPRS harus memastikan bahwa data dan informasi yang digunakan dalam proses penilaian kelayakan ini diperoleh dari sumber yang relevan, terkini dan dapat dipercaya.
- f. Proses penilaian ini harus dilakukan oleh pihak yang memiliki pengetahuan dan ahli dalam bidang bisnis tersebut, bisa berasal dari pihak internal BUS/UUS/BPRS maupun pihak eksternal. Pihak penilai ini harus independen dan sama sekali tidak terkait dan memiliki kepentingan atas usaha calon Nasabah. Jika BUS/UUS/BPRS menggunakan jasa pihak eksternal, harus ada standar lebih lanjut yang diatur dalam Kebijakan dan Prosedur Manajemen Risiko BUS/UUS/BPRS masing-masing.
- g. Proses penilaian ini juga bisa menggunakan kerangka *investment rating* yang menjelaskan tentang kriteria dan deskripsi mendetil mengenai masing-masing *grade* yang ada, hal ini akan memastikan pengelompokan risiko berdasarkan tipe Nasabah dengan usaha tertentu atau berdasarkan jumlah Fasilitas Pembiayaan tertentu.

Proses penilaian uji kelayakan usaha merupakan salah satu proses yang cukup panjang namun sangat penting dalam hal manajemen risiko tahap pra kontrak. Meskipun hal ini telah dilakukan bukan tidak mungkin kerugian akan tetap terjadi sehingga saat terjadi kerugian modal berdasarkan *projected cash flow* maka BUS/UUS/BPRS tetap harus mencatatkan usaha Musyarakah sebagai *Non-Performing Investment (NPI)*.

### 5.2.2. Tahap Masa Kontrak

Pada tahap ini, selama masa kontrak berlangsung, manajemen risiko tetap diperlukan untuk memastikan keberlangsungan pengawasan aktif usaha Nasabah sehingga baik Nasabah maupun BUS/UUS/BPRS dapat memperoleh keuntungan dan keberlanjutan usaha melalui penciptaan nilai secara jangka panjang. Pengawasan aktif berkelanjutan terhadap usaha Musyarakah ini bertujuan untuk menjaga portofolio BUS/UUS/BPRS dan mengurangi eksposur risiko terkini yang mungkin belum terpikirkan saat penilaian risiko tahap pra kontrak. Segala anomali yang terjadi harus segera dilaporkan pada pihak Manajemen agar bisa segera diambil tindakan lebih lanjut.

#### 5.2.2.1. Pengawasan Aktif

Pengawasan aktif yang bisa dilakukan dapat berupa:

- a. BUS/UUS/BPRS membentuk mekanisme *early-warning* dengan kriteria-kriteria pemicu terjadinya risiko sehingga saat terjadi tanda-tanda yang sesuai dengan kriteria tersebut, manajemen dapat mengambil tindakan cepat sesuai mekanisme tersebut.
- b. BUS/UUS/BPRS dapat meminta dan memantau laporan periodik baik operasional maupun keuangan terkait usaha Nasabah dan segala aktivitas yang dilakukan oleh Nasabah selaku pihak pengelola seperti perubahan manajemen dan

direksi, perubahan pihak-pihak terkait seperti agen, *supplier*, pihak *outsourcing* dan perubahan regulasi perusahaan. Hal ini dilakukan untuk memitigasi risiko *fraud* Nasabah dalam pelaporan keuntungan usaha yang akan mempengaruhi porsi bagi hasil BUS/UUS/BPRS.

- c. BUS/UUS/BPRS dapat menyusun beberapa kondisi terkait pengelolaan usaha yang disepakati dalam dokumen legal perjanjian yang menuntut Nasabah jika Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut.
- d. BUS/UUS/BPRS dapat melakukan peninjauan ulang (*periodic assessment*) terhadap proyeksi bagi hasil dari pendapatan usaha Nasabah *per quarter* atau per bulan. Peninjauan ulang ini dapat menggunakan beberapa asumsi yang sesuai dengan kondisi dan bukti-bukti obyektif terkini.
- e. BUS/UUS/BPRS harus memastikan bahwa keterkaitan pihak-pihak lain (*outsourced parties*) dalam usaha tidak menimbulkan tambahan risiko yang signifikan. Pencegahan risiko ini dapat dilakukan melalui cara-cara seperti analisis dan seleksi dengan metodologi yang tepat sebelum melakukan kesepakatan perjanjian dengan pihak lain, memastikan bahwa seluruh informasi, data historis dan reputasi pihak lain berstatus baik, serta penerapan manajemen yang standar dan efektif selama pelaksanaan kerja dengan pihak lain.
- f. Jika disepakati, BUS/UUS/BPRS dapat menunjuk satu pihak independen untuk melakukan audit dan valuasi usaha Musyarakah yang dijalani Nasabah untuk memastikan obyektivitas dan transparansi distribusi profit.

#### 5.2.2.2. Usaha Musyarakah Berkinerja Buruk

Selama masa kontrak, usaha yang dijalankan oleh Nasabah tidak selalu bernilai baik, ada potensi usaha mengalami

penurunan dan masalah. Jika usaha Musyarakah sedang atau diekspektasikan akan mengalami kinerja buruk, maka BUS/UUS/BPRS diharuskan untuk melakukan pengamatan langsung dan peninjauan ulang atas usaha Musyarakah tersebut. BUS/UUS/BPRS harus mengamati, menilai dan memutuskan apakah usaha tersebut masih layak dilanjutkan atau tidak. Pengamatan dan tinjauan ulang tersebut setidaknya mencakup beberapa hal di bawah ini:

- a. Membuat daftar faktor-faktor penyebab kinerja buruk dan menyusun rencana-rencana perbaikan (*improvement plans*) atas faktor-faktor tersebut.
- b. Melakukan uji kelayakan atas rencana rencana-rencana perbaikan (*improvement plans*).
- c. Memeriksa kecocokan asumsi-asumsi yang digunakan untuk memproyeksikan nilai pendapatan maupun bagi hasil.
- d. Menghitung tambahan biaya yang dibutuhkan jika ingin melaksanakan perbaikan disertai dengan pertimbangan risiko dan kondisi usaha di masa mendatang.
- e. Menghitung dan memutuskan apakah level risiko usaha masih sesuai dengan *risk appetite* BUS/UUS/BPRS.
- f. BUS/UUS/BPRS boleh melakukan hal ini secara internal maupun menggunakan jasa pihak ketiga.

Setelah melaksanakan pengamatan langsung dan tinjauan ulang atas kelayakan usaha yang berkinerja buruk tersebut BUS/UUS/BPRS dapat mengambil keputusan untuk melanjutkan atau memberhentikan usaha bersama Nasabah tersebut. Jika BUS/UUS/BPRS ingin tetap melanjutkan setidaknya ada tiga hal yang harus diperhatikan yakni:

- a. Apakah usaha tersebut masih memiliki potensi pendapatan dan keuntungan di masa depan yang mampu menutupi kerugian dan tambahan modal (jika ada) yang terjadi saat ini?
- b. Apakah Nasabah dinilai mampu mengembalikan kinerja usahanya dalam tempo waktu yang diberikan oleh BUS/UUS/BPRS?
- c. BUS/UUS/BPRS boleh memberikan strategi dan rencana aksi perbaikan bagi Nasabah yang memungkinkan adanya perubahan/renegosiasi syarat dan kondisi perjanjian usaha Musyarakah tersebut.

### 5.2.3. Tahap Penyelesaian Kontrak

Pada akhirnya, suatu perjanjian akan mengalami masa berakhir baik pada tanggal yang sesuai perjanjian atau berhenti di tengah jalan dengan berbagai penyebab. Demi menjaga kebaikan dan hak para pihak, maka syarat dan ketentuan pada tahap penyelesaian kontrak juga harus termuat dalam kontrak perjanjian. Hal ini juga menjadi poin dalam manajemen risiko. Beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh manajemen risiko pada tahap penyelesaian kontrak diantaranya yaitu:

- a. BUS/UUS/BPRS harus telah memiliki prosedur dan mekanisme yang jelas dalam proses penyelesaian kontrak dan didokumentasikan serta dikomunikasikan kepada pihak-pihak terkait proses tersebut.
- b. Prosedur dan mekanisme yang dimiliki harus terdiri dari tahapan-tahapan yang dihadapi jika penyelesaian kontrak akibat masa waktu perjanjian habis atau akibat lain yang menyebabkan kontrak berakhir di tengah jalan.
- c. BUS/UUS/BPRS harus membuat penilaian terhadap berbagai cara penyelesaian kontrak dan dampak yang diperoleh akibat penyelesaian kontrak tersebut.

- d. BUS/UUS/BPRS harus memiliki opini legal (kekuatan hukum) dalam melaksanakan mekanisme penyelesaian kontrak sehingga eksekusi penyelesaian tidak melanggar hukum.
- e. BUS/UUS/BPRS harus menyusuri kemungkinan kewajiban-kewajiban dengan Nasabah dan menyelesaikannya sesuai perjanjian.
- f. Jika ada biaya perbaikan dan/atau kerugian yang disebabkan oleh kelalaian dan kesalahan kelola oleh Nasabah, maka BUS/UUS/BPRS berhak mengajukan dan menuntut klaim atas kerugian tersebut sesuai metode mitigasi risiko yang ditetapkan.

## Bab 6

# Standar Manajemen Sistem Informasi

- 6.1. Setiap BUS/UUS/BPRS diwajibkan untuk memiliki manajemen sistem informasi yang baik guna memenuhi asas transparansi, akuntabilitas dan kemudahan fasilitas transaksi antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah serta mendukung percepatan dan akurasi, mengurangi kesalahan, mengurangi biaya dan upaya meningkatkan pelayanan bagi seluruh *stakeholder* BUS/UUS/BPRS.
- 6.2. Pengaturan kode produk, masing-masing produk memiliki satu kode produk yang berfungsi untuk membedakan satu jenis akad dengan akad lainnya, ilustrasi kode produk sebagai berikut:

No.	Jenis Akad	Mata Uang	Produk	Kode Produk
1.	Musyarakah	IDR	Pembiayaan Musyarakah ...	301

- 6.3. Kode produk setidaknya memiliki tiga atau lebih angka yang mewakili suatu identitas yang membedakan dengan kombinasi kode produk lainnya. Ilustrasi kode produk sebagai berikut:
  - 6.3.1. Satu angka pertama menunjukkan Kode Fasilitas
  - 6.3.2. Satu angka di tengah menunjukkan Kode Mata Uang yang digunakan
  - 6.3.3. Satu angka di belakang menunjukkan urutan produk yang menerangkan tujuan penggunaan



6.4. Rincian Kode Fasilitas dapat dilihat pada daftar berikut:

No.	Kode	Keterangan Fasilitas
1.	1xx	Murabahah
2.	2xx	Mudharabah
3.	3xx	Musyarakah
4.	4xx	Istisna
5.	5xx	Salam
6.	6xx	Ijarah
7.	7xx	Qardh

6.5. Rincian Kode Mata Uang dapat dilihat pada daftar berikut:

No.	Kode	Keterangan Fasilitas
1.	x0x	IDR
2.	x1x	USD

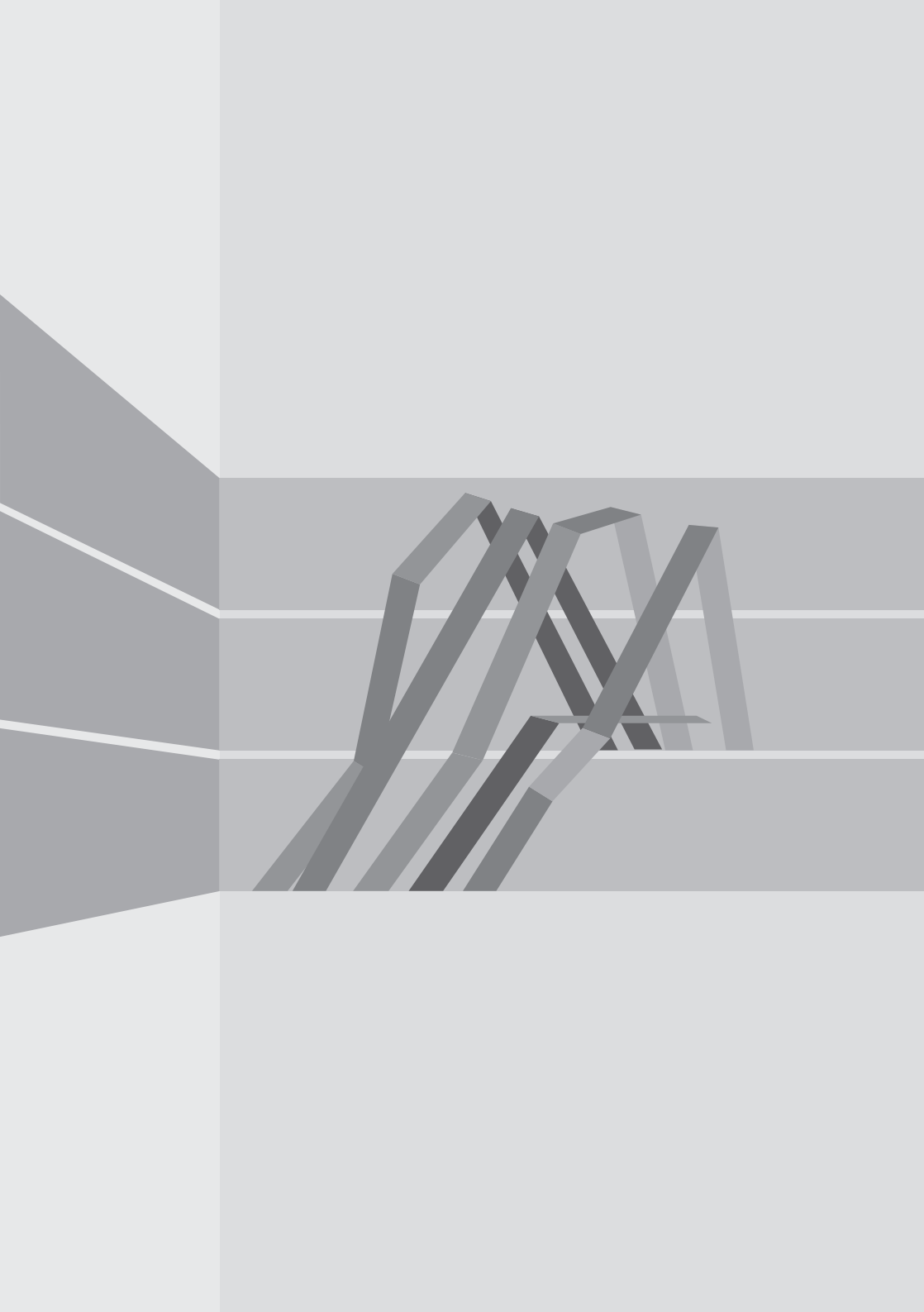
6.6. Kombinasi kode produk tidak harus sama dengan standar ini, hal ini disesuaikan dengan sistem informasi yang dimiliki oleh masing-masing BUS/UUS/BPRS.

6.7. Standar lain terkait manajemen sistem informasi disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan masing-masing BUS/UUS/BPRS.

# Bab 7

## Standar Quality Control

- 7.1.1. Setiap BUS/UUS/BPRS perlu menetapkan Standar *Quality Control* untuk meyakinkan kualitas portofolio pembiayaan.
- 7.1.2. *Quality Control* merupakan suatu proses evaluasi terhadap prosedur dan langkah-langkah selama proses pengajuan pembiayaan hingga pelunasan seluruh kewajiban Nasabah, termasuk mengevaluasi kinerja seluruh staf yang terlibat dalam proses penyelenggaraan pembiayaan Musyarakah ini.
- 7.1.3. Aktivitas *Quality Control* mencakup:
- a. Verifikasi atas kelengkapan, akurasi dan validitas informasi Nasabah
  - b. Evaluasi atas kualitas setiap tahap proses operasional pembiayaan
  - c. Identifikasi efektivitas, konsistensi, ataupun kerancuan prosedur
  - d. Menemukan kesalahan tunggal maupun berulang
  - e. Menemukan ketidakefektifan komunikasi
  - f. Mengikuti perkembangan industri yang dibiayai
- 7.1.4. Penerapan Standar *Quality Control* memerlukan kerjasama dan komitmen dari manajemen beserta seluruh staf BUS/UUS/BPRS.



# Bab 8

## Standar Perlindungan Nasabah

### 8.1. Transparansi Informasi Produk

- 8.1.1. BUS/UUS/BPRS wajib memberikan informasi dan penjelasan terkait produk yang ditawarkan atau yang akan diperjanjikan baik secara lisan maupun tulisan.
- 8.1.2. Informasi dan penjelasan terkait produk BUS/UUS/BPRS minimal mencakup hal-hal berikut:
  - 8.1.2.1. Nama produk
  - 8.1.2.2. Jenis atau akad yang digunakan dalam produk
  - 8.1.2.3. Manfaat dan risiko produk
  - 8.1.2.4. Persyaratan dan kelengkapan yang harus dipenuhi oleh Nasabah
  - 8.1.2.5. Hak dan kewajiban Nasabah terkait produk
  - 8.1.2.6. Tata cara penggunaan fasilitas produk
  - 8.1.2.7. Biaya-biaya yang timbul dalam produk
  - 8.1.2.8. Jangka waktu berlakunya produk
  - 8.1.2.9. Prosedur pengaduan dan penyelesaian aduan terkait produk
  - 8.1.2.10. Penerbit produk

- 8.1.3. BUS/UUS/BPRS wajib meminta konfirmasi kepada Nasabah mengenai kejelasan informasi produk yang disampaikan dan memastikan bahwa Nasabah telah memahami penuh hak dan kewajibannya terkait produk tersebut.
- 8.1.4. BUS/UUS/BPRS meminta tanda tangan Nasabah di atas materai sebagai bukti bahwa Nasabah telah membaca, memahami dan menanggung segala hak dan kewajiban terkait produk yang akan diperjanjikan bersama dengan BUS/UUS/BPRS.

## **8.2. Penggunaan Data Pribadi Nasabah**

- 8.2.1. BUS/UUS/BPRS wajib menyatakan bahwa pemberian data Nasabah kepada BUS/UUS/BPRS hanya akan digunakan untuk kepentingan internal Bank sesuai dengan standar perundang-undangan yang berlaku.
- 8.2.2. BUS/UUS/BPRS wajib menyatakan bahwa pemberian data Nasabah kepada pihak selain BUS/UUS/BPRS hanya akan diberikan kepada pihak yang telah bekerjasama dengan BUS/UUS/BPRS.
- 8.2.3. Pemberian data Nasabah ke pihak lain harus memenuhi standar sebagai berikut:
  - 8.2.3.1. BUS/UUS/BPRS memberikan penjelasan kepada Nasabah mengenai tujuan dan konsekuensi akibat pemberian data pribadi Nasabah tersebut.
  - 8.2.3.2. BUS/UUS/BPRS meminta tanda tangan Nasabah di atas materai sebagai bukti bahwa Nasabah telah memahami dan menerima konsekuensi atas pemberian data pribadi Nasabah tersebut.

- 8.2.4. BUS/UUS/BPRS menyatakan kepada Nasabah bahwa selama ini kerahasiaan data pribadi Nasabah selalu dijaga oleh BUS/UUS/BPRS sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- 8.2.5. BUS/UUS/BPRS menyatakan kepada Nasabah bahwa permintaan tanda tangan dan izin penggunaan data pribadi nasabah semata-mata untuk melindungi hak-hak pribadi Nasabah selama berhubungan dengan BUS/UUS/BPRS dan pihak ketiga yang melakukan kerjasama pemasaran dengan BUS/UUS/BPRS.
- 8.2.6. Dalam hal meminta tanda tangan dan izin penggunaan data pribadi nasabah, BUS/UUS/BPRS harus dilakukan dengan cara-cara yang bijaksana, akurat, utuh dan lengkap untuk menghindari munculnya hal-hal yang bersifat kontra produktif terkait pemasaran produk BUS/UUS/BPRS.
- 8.2.7. Nasabah dapat melakukan pengaduan konsumen kepada Otoritas Jasa Keuangan terkait penyalahgunaan data pribadi Nasabah oleh BUS/UUS/BPRS dan menerima fasilitas penyelesaian sengketa atau pengaduan pelayanan konsumen sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.



## Bab 9

# Standar Akuntansi dan Pembukuan

### 9.1. Perlakuan Akuntansi

Standar akuntansi dan pembukuan akad Musyarakah ini didasarkan pada Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Syariah 106 tentang Akuntansi Musyarakah.

#### 9.1.1. Pengakuan dan Pengukuran

- a. Pembiayaan Musyarakah dalam bentuk kas diakui pada saat pencairan sebesar jumlah uang yang diberikan BUS/UUS/BPRS.
- b. Pembiayaan Musyarakah yang diberikan secara bertahap diakui pada setiap tahap pembayaran.
- c. Kerugian pembiayaan Musyarakah yang terjadi selama masa akad diakui pada periode terjadinya secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal sebagai Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan Musyarakah.
- d. Keuntungan Pembiayaan Musyarakah diakui pada periode terjadinya hak bagi hasil berdasarkan laporan hasil usaha yang disampaikan nasabah sesuai dengan nisbah yang disepakati.
- e. Apabila dalam pembiayaan Musyarakah mengalami kerugian pada periode sebelumnya, maka keuntungan yang diperoleh pada periode tersebut harus dialokasikan terlebih dahulu untuk mengurangi Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan Musyarakah untuk memulihkan jumlah tercatat pembiayaan Musyarakah sampai dengan nilai pembiayaan Musyarakah awal.



- f. Keuntungan pembiayaan Musyarakah yang telah menjadi hak BUS/UUS/BPRS dan belum dibayarkan oleh nasabah diakui sebagai piutang bagi hasil.
- g. Apabila terjadi kerugian dalam Musyarakah akibat kelalaian atau penyimpangan mitra Musyarakah, mitra yang melakukan kelalaian tersebut menanggung beban kerugian tersebut. Kerugian BUS/UUS/BPRS yang diakibatkan kelalaian atau penyimpangan Nasabah tetap diakui sebagai pembiayaan Musyarakah.
- h. Pembiayaan Musyarakah yang sudah berakhir dan belum diselesaikan oleh Nasabah maka saldo pembiayaan Musyarakah tetap diakui sebagai pembiayaan Musyarakah yang wajib diselesaikan oleh Nasabah.

### 9.1.2. Penyajian

- a. Pembiayaan Musyarakah disajikan sebesar saldo pembiayaan Musyarakah Nasabah kepada BUS/UUS/BPRS .
- b. Piutang bagi hasil disajikan sebagai bagian dari aset lainnya pada saat nasabah tergolong *performing*. Sedangkan, apabila nasabah tergolong *non-performing loan* maka piutang bagi hasil disajikan pada rekening administratif.
- c. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai pembiayaan Musyarakah disajikan sebagai pos lawan (*contra account*) pembiayaan Musyarakah.
- d. Tagihan kepada Nasabah akibat kelalaian atau penyimpangan oleh Nasabah disajikan sebagai bagian dari pembiayaan Musyarakah.
- e. Pembiayaan Musyarakah yang diakhiri sebelum jatuh tempo atau sudah berakhir dan belum diselesaikan oleh nasabah tetap disajikan sebagai bagian dari pembiayaan Musyarakah.

### 9.2. Ilustrasi Jurnal

Berikut dilampirkan ilustrasi pencatatan jurnal untuk setiap transaksi yang dilakukan berdasarkan akad Musyarakah:

1. Pada saat BUS/UUS/BPRS membayarkan modal tunai kepada Nasabah  
D: Pembiayaan Musyarakah  
K: Kas/Rekening Nasabah/Kliring
  
2. Pada saat Pembiayaan Musyarakah
  - i. Jika nilai wajar aktiva yang diserahkan lebih rendah atas nilai buku  
D: Pembiayaan Musyarakah  
D: Kerugian Penyerahan Aktiva  
K: Aktiva Non-Kas
  - ii. Jika nilai wajar aktiva yang diserahkan lebih tinggi atas nilai buku  
D: Pembiayaan Musyarakah  
K: Aktiva Non-Kas  
K: Keuntungan Penyerahan Aktiva
  
3. Pada saat pengeluaran biaya dalam rangka akad Musyarakah  
D: Uang Muka dalam Rangka Akad Musyarakah  
K: Kas/Kliring
  
4. Pengakuan biaya-biaya yang dikeluarkan atas pembelian Pembiayaan Musyarakah
  - i. Jika berdasarkan kesepakatan diakui sebagai biaya Pembiayaan Musyarakah  
D: Biaya Akad Musyarakah  
K: Uang Muka dalam Rangka Akad Musyarakah
  - ii. Jika berdasarkan kesepakatan diakui sebagai Pembiayaan Musyarakah  
D: Pembiayaan Musyarakah  
K: Uang Muka dalam Rangka Akad Musyarakah

5. Pada saat pengakuan keuntungan Musyarakah
  - D: Piutang Bagi Hasil
  - K: Pendapatan Musyarakah
  
6. Pada saat penerimaan keuntungan Musyarakah
  - D: Kas/Rekening Nasabah/Kliring
  - K: Piutang Bagi Hasil
  
7. Pada saat pengakuan kerugian Musyarakah
  - D: Beban Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan Musyarakah
  - K: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan Musyarakah
  
8. Pada saat pengakuan keuntungan setelah terjadi kerugian pada periode sebelumnya
  - i. Memulihkan kerugian periode sebelumnya
    - D: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan Musyarakah
    - K: Beban Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan Musyarakah
  - ii. Pengakuan kelebihan keuntungan atas kerugian
    - D: Piutang Bagi Hasil
    - K: Pendapatan Musyarakah
  
9. Pada saat pembayaran angsuran pokok untuk Musyarakah
  - D: Kas/Rekening Nasabah/Kliring
  - K: Pembiayaan Musyarakah
  
10. Pada saat terjadi kerugian yang disebabkan kelalaian atau penyimpangan Nasabah
  - D: Piutang kepada Nasabah
  - K: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan Musyarakah

11. Pada saat pengalihan modal kepada Nasabah

D: Kas/Rekening

K: Pembiayaan Musyarakah

### 9.3. Akuntabilitas

Hal-hal yang harus diungkapkan antara lain :

1. Rincian jumlah pembiayaan Musyarakah berdasarkan modal mitra, jenis valuta, jenis penggunaan, sektor ekonomi, status para pihak dalam pembiayaan Musyarakah.
2. Klasifikasi pembiayaan Musyarakah menurut jangka waktu akad pembiayaan, kualitas pembiayaan, dan tingkat bagi hasil rata-rata (*yield*).
3. Jumlah dan persentase pembiayaan Musyarakah yang diberikan kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa.
4. Jumlah dan persentase pembiayaan Musyarakah yang telah direstrukturisasi dan informasi lain tentang Pembiayaan Musyarakah yang direstrukturisasi selama periode berjalan.
5. Kebijakan manajemen dalam pelaksanaan pengendalian risiko portfolio pembiayaan Musyarakah.
6. Besarnya pembiayaan Musyarakah bermasalah dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai untuk setiap sektor ekonomi.
7. Kebijakan dan metode yang dipergunakan dalam penanganan Musyarakah bermasalah.
8. Kebijakan dan metode akuntansi penyisihan, penghapusan dan penanganan pembiayaan Musyarakah bermasalah.
9. Ikhtisar pembiayaan Musyarakah yang dihapus buku yang menunjukkan saldo awal, penghapusan selama tahun berjalan, penerimaan atas pembiayaan Musyarakah yang telah dihapus tagih dan saldo akhir pembiayaan Musyarakah yang dihapus buku.
10. Kerugian atas penurunan nilai pembiayaan Musyarakah (apabila ada).



# Bab 10

## Standar Kontrak Perjanjian Musyarakah

### 10.1. Ruang Lingkup

Bab ini menjelaskan pokok-pokok klausul standar minimal dalam kontrak (perjanjian) yang harus tertera dalam setiap kontrak (perjanjian) akad Musyarakah pada BUS/UUS/BPRS.

Perjanjian atau akad dalam praktik perbankan syariah merupakan hal yang esensial. Perjanjian atau akad yang telah disepakati akan melahirkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam standar minimal kontrak perjanjian Musyarakah ini hanya akan memberikan standar dan ketentuan yang bersifat umum dalam produk pembiayaan Musyarakah. Para pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah tidak kehilangan kebebasan dalam pembuatan kontrak perjanjian yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip syariah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*al hurriyah*).

### 10.2. Ketentuan Umum Standar Perjanjian atau Akad Musyarakah

- 10.2.1. Komposisi suatu perjanjian pembiayaan Musyarakah yang dibuat oleh BUS/UUS/BPRS harus terdiri dari 4 (empat) bagian yaitu: Judul, Komparisi, Isi, dan Penutup.

- 10.2.2. Isi perjanjian pembiayaan Musyarakah harus didasarkan pada kesepakatan para pihak sesuai dengan asas konsensualisme dalam kontrak perjanjian baku. Kesepakatan para pihak merupakan wujud atas keridhoan (*ar radhaiyyah*) yang dinyatakan dalam bentuk ijab kabul (*sighatul akad*) saat pengikatan perjanjian.
- 10.2.3. Dalam proses mencapai kesepakatan dalam perjanjian tersebut, pihak BUS/UUS/BPRS menjelaskan isi perjanjian yang akan ditanda tangani dan memberikan kesempatan bagi Calon Nasabah untuk memahami dan memberikan pendapat terkait seluruh klausul standar perjanjian pembiayaan Musyarakah yang dibuat oleh BUS/UUS/BPRS.
- 10.2.4. Hukum Perjanjian sesuai Pasal 27 dan 28 KHES terbagi dalam 3 kategori yaitu:
1. Akad yang *shahih (valid)* yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya;
  2. Akad yang *fashid (voidable)* yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya namun terdapat hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat;
  3. Akad yang *bathal (void)* yaitu akad yang kurang syarat dan rukunnya.
- 10.2.5. Perjanjian atau akad pembiayaan Musyarakah harus memenuhi rukun dan syarat sah sebagaimana telah diatur dalam pasal 22 KHES dan 1320 KUHPerdato.
- 10.2.6. Akad perjanjian yang telah memenuhi rukun dan syarat sah disebut sebagai akad yang sah atau *shahih*.
- 10.2.7. Akad perjanjian yang sah atau *shahih* akan memunculkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta seluruh akibat hukum yang timbul mengikat kedua belah pihak.

- 10.2.8. Rukun dan syarat sah akad Musyarakah mencakup subjek akad (*aqid*), proyek atau usaha (*masyru'*), modal (*ra'sul mal*), kesepakatan (*sighatul akad*), dan nisbah bagi hasil (*nishbatu ribhin*).
- 10.2.9. Syarat pelaksanaan perjanjian atau akad Musyarakah terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu terkait kecakapan subjek hukum dan syarat objektif yaitu terkait objek yang diperjanjikan harus *amwal* (halal).
- 10.2.10. Kecakapan subjek hukum berkaitan dengan kemampuan untuk memikul tanggungjawab.
- 10.2.11. Ketidakcakapan subjek hukum dibedakan menjadi dua yaitu *muwalla* untuk pribadi *kodrati* dan *tafilis* untuk pribadi hukum atau badan usaha. Ketidakcakapan hukum ini akan mengakibatkan akad perjanjian menjadi *fashid* (rusak) dan/atau *bathal* (void).
- 10.2.12. Pribadi *kodrati* yang dianggap cakap adalah telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 6 KHES.
- 10.2.13. Pribadi hukum atau badan hukum (*syirkah*) yang tidak cakap yaitu dalam hal dinyatakan *tafilis*/pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 KHES.
- 10.2.14. Syarat objektif berkaitan dengan sebab yang halal (*amwal*) yaitu objek akad haruslah terbebas dari unsur *maghrib* (*maysir*, *gharar*, dan *riba*).
- 10.2.15. Suatu perjanjian atau akad Musyarakah tidak boleh mengandung unsur *ghalat* (*khilaf*), *ikrah* (paksaan), *taghdir* (tipuan), dan *gubhn* (penyamaran).



- 10.2.16. *Ghalath* atau *khilaf* tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali *khilaf* itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 KHES.
- 10.2.17. *Ikrah* atau paksaan menyatakan bahwa paksaan mendorong seseorang untuk melakukan sesuatu bukan berdasar pilihan bebasnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 KHES.
- 10.2.18. Paksaan (*ikrah*) dapat menyebabkan batalnya akad apabila pihak yang dipaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya karena kondisi jiwa merasa tertekan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 KHES.
- 10.2.19. *Taghdirat* atau tipuan adalah pembentukan akad melalui tipu daya dengan dalih untuk kemaslahatan, tetapi pada kenyataannya untuk memenuhi kepentingannya sendiri disebutkan dalam pasal 33 KHES.
- 10.2.20. Suatu pembentukan perjanjian atau akad melalui *taghdirat* (penipuan) dapat menjadi alasan pembatalan suatu akad.
- 10.2.21. *Gubhn* atau penyamaran sebagai suatu keadaan yang tidak imbang antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 KHES.
- 10.2.22. Perjanjian atau Akad Musyarakah berdasarkan Pasal 21 KHES harus memenuhi asas:
- a. Sukarela atau *ikhtiyari* (setiap akad dilakukan berdasarkan kehendak para pihak dan bukan karena keterpaksaan);
  - b. Menepati janji atau amanah (setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak);
  - c. Kehati-hatian atau *ikhtiyati* (setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang);

- d. Tidak berubah (setiap akad memiliki tujuan yang jelas dan terhindar dari spekulasi);
- e. Saling menguntungkan (setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari manipulasi);
- f. Kesetaraan atau *taswiyah* (para pihak yang melaksanakan akad memiliki kedudukan yang setara, memiliki hak dan kewajiban yang simbang);
- g. Transparansi (akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka);
- h. Kemampuan (akad dilakukan sesuai kemampuan para pihak);
- i. Kemudahan atau *taisir* (akad memberi kemudahan bagi masing-masing pihak untuk melaksanakannya);
- j. Itikad baik (akad dilaksanakan dalam rangka menegakkan ke-maslahatan);
- k. Sebab yang halal (akad tidak bertentangan dengan hukum).

### **10.3. Klausul Identitas, Jumlah, Tujuan, dan Jangka Waktu Pembiayaan Musyarakah**

- 10.3.1. Identitas para pihak termasuk domisilinya, jumlah pembiayaan, tujuan, objek, jangka waktu dalam suatu perjanjian atau akad Musyarakah harus disebutkan secara rinci dan jelas.
- 10.3.2. Kejelasan mengenai identitas, jumlah, tujuan, dan jangka waktu pembiayaan Musyarakah merupakan hal penting untuk memberi perlindungan hukum kepada kedua belah selama akad berlangsung.

### **10.4. Klausul Modal**

- 10.4.1. BUS/UUS/BPRS boleh mengatur mengenai modal yang diberikan dalam bentuk uang tunai, emas, perak, atau yang nilainya sama.

- 10.4.2. Ketentuan mengenai modal dapat disepakati dalam bentuk aset non tunai seperti barang-barang persediaan, properti, dan lain sebagainya yang terlebih dahulu dinilai dengan metode valuasi yang disepakati oleh para pihak.
- 10.4.3. Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menghadihkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

### **10.5. Klausul Nisbah Bagi Hasil**

- 10.5.1. BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan nisbah bagi hasil sejak awal akad.
- 10.5.2. Ketentuan tentang nisbah bagi hasil kepada Nasabah dinyatakan dalam bentuk prosentasi, tidak diperkenankan dalam bentuk jumlah tetap (*fixed amount*) sejak masa awal pengikatan perjanjian.
- 10.5.3. Pembayaran bagi hasil dihitung berdasarkan Nilai Realisasi Pendapatan bukan Nilai Proyeksi Pendapatan.
- 10.5.4. Pendapatan bagi hasil bagi BUS/UUS/BPRS ditentukan berdasarkan realisasi pendapatan Musyarakah, investasi BUS/UUS/BPRS yang terpakai, dan nisbah bagi hasil.
- 10.5.5. Salah satu pihak boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya.
- 10.5.6. Pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan salah satu dari dua cara yaitu dibagi secara proporsional (sesuai dengan proporsi modal) atau dibagi sesuai kesepakatan (tidak berdasarkan proporsi modal).

10.5.7 Klausul mengenai pembagian kerugian yaitu dibagi di antara para pihak secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

10.5.8 Klausula yang menyatakan bahwa kerugian ditanggung sesuai kesepakatan atau tidak sesuai proporsional masing-masing modal pihak, maka klausula tersebut batal demi hukum.

#### **10.6. Klausul Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pengelolaan Usaha**

10.6.1. Setiap anggota *syarik* dapat menjadi wakil dari anggota lainnya untuk melakukan akad dengan pihak ketiga dan atau menerima pekerjaan dari pihak ketiga untuk kepentingan *syirkah*.

10.6.2. Masing-masing *syarik* bertanggung jawab atas risiko yang diakibatkan oleh akad yang dilakukannya dengan pihak ketiga dan atau menerima pekerjaan dari pihak ketiga untuk kepentingan *syirkah*.

10.6.3. Seluruh anggota *syirkah* bertanggung jawab atas risiko yang diakibatkan oleh akad dengan pihak ketiga yang dilakukan oleh salah satu anggotanya yang dilakukan atas persetujuan anggota *syirkah* lainnya.

10.6.4. Biaya perjalanan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang bekerja sama untuk kepentingan usaha bersama, dibebankan pada biaya *syirkah*.

10.6.5. BUS/UUS/BPRS boleh menetapkan berdasarkan kesepakatan kuasa pengelolaan usaha kepada Nasabah sebagai mitra pengelola (mitra aktif) dan BUS/UUS/BPRS sebagai mitra pasif.

- 10.6.6. Dalam mengelola kegiatan usaha untuk kepentingan Musyarakah, Nasabah perlu diwajibkan untuk :
- a. melakukan pengelolaan kegiatan usaha musyarakah dengan profesional, transparan, dan akuntabel.
  - b. menjaga semua aset, properti, dan fasilitas lain untuk kegiatan usaha.
  - c. membuat catatan dan laporan adminitrasi tentang kegiatan usaha Musyarakah yang dijalankan.

### **10.7. Klausul Biaya**

- 10.7.1. BUS/UUS/BPRS dan Nasabah bertanggung jawab secara bersama terkait biaya perolehan, pemeliharaan dan kerusakan aset/usaha/proyek yang dibiayai dengan akad Musyarakah dengan pembagian secara proporsional sesuai porsi modal masing-masing selama biaya dan kerugian yang timbul bukan dikarenakan oleh kelalaian Nasabah.

### **10.8. Klausul *Condition of Precedent***

- 10.8.1. Klausul *condition of precedent* adalah klausul yang menggambarkan kondisi awal nasabah serta syarat-syarat realisasi yang diterapkan oleh pihak BUS/UUS/BPRS.
- 10.8.2. BUS/UUS/BPRS boleh menetapkan suatu klausul terkait syarat realisasi yang tidak memberatkan atau menzalimi pihak calon Nasabah.
- 10.8.3. Syarat realisasi yang perlu diatur pihak BUS/UUS/BPRS adalah terkait kelengkapan dokumen yang wajib dipenuhi oleh pihak calon Nasabah dan laporan rencana kerja terkait usaha yang akan dibiayai.

### 10.9. Klausul Jaminan (*Collateral/Rahn*)

- 10.9.1. BUS/UUS/BPRS dibolehkan meminta jaminan dalam pembiayaan Musyarakah bertujuan agar nasabah serius melakukan pembayaran secara tertib.
- 10.9.2. Klausul mengenai jaminan bersifat boleh disertakan dalam rangka mitigasi dan penerapan manajemen risiko BUS/UUS/BPRS.
- 10.9.3. Dalam Perjanjian mengenai eksekusi jaminan dalam Perjanjian Musyarakah perlu disebutkan bahwa eksekusi harus berdasarkan kesepakatan para pihak BUS/UUS/BPRS dengan nasabah apabila nasabah benar-benar tidak bisa lagi melakukan pelunasan atas pembiayaan yang diberikan dan tidak boleh dilakukan "serta merta" apabila Nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar.
- 10.9.4. Apabila terpaksa dilakukan eksekusi atas jaminan, perlu diatur bahwa pembagian hasil eksekusi bukan didasarkan pada *Outstanding* pembiayaan Musyarakah namun sebesar sisa pembiayaan yang belum dibayarkan oleh Nasabah.

### 10.10. Klausul Kewajiban Nasabah (*Affirmative Covenant*)

- 10.10.1. *Affirmative Covenant* adalah klausul yang berisi janji-janji nasabah untuk melakukan hal tertentu selama masa perjanjian kredit masih berlaku.
- 10.10.2. Kewajiban Nasabah untuk berjanji dan mengikatkan diri melakukan pembayaran penuh dan lunas serta tepat waktu sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

- 10.10.3. Kewajiban Nasabah untuk menggunakan fasilitas pembiayaan Musyarakah sesuai dengan tujuan penggunaannya.
- 10.10.4. Kewajiban Nasabah untuk memberikan keterangan secara jujur dan terbuka terkait keadaan keuangan.
- 10.10.5. Kewajiban Nasabah untuk mengizinkan perwakilan pihak BUS/UUS/BPRS untuk melakukan verifikasi atas kekayaan dan usaha yang dijalankan.

#### **10.11. Klausul Larangan (*Negative Covenant*)**

- 10.11.1. *Negative Covenant* adalah klausul yang berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal tertentu atau merupakan larangan pihak BUS/UUS/BPRS terhadap beberapa tindakan nasabah yang dapat menimbulkan kerugian atau mempengaruhi kemampuan pembayaran pihak nasabah selama akad berlangsung.
- 10.11.2. Larangan bagi Nasabah untuk membubarkan usaha dan meminta untuk dinyatakan pailit tanpa persetujuan tertulis pihak BUS/UUS/BPRS.
- 10.11.3. Larangan Nasabah untuk menjaminkan diri sebagai penjamin terhadap utang orang/pihak lain.
- 10.11.4. Larangan Nasabah untuk menyewakan, menjaminkan, mengalihkan, dan menyerahkan baik sebagian atau seluruh usaha hasil Musyarakah kepada pihak lain.

## 10.12. Klausul Cidera Janji (Wanprestasi)

- 10.12.1. Wanprestasi atau cidera janji merupakan kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pihak yang haknya tidak terpenuhi.
- 10.12.2. Ingkar janji atau wanprestasi dalam suatu akad diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36, dengan kriteria yaitu:
- Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
  - Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
  - Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
  - Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan
- 10.12.3. Apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian nasabah, BUS/UUS/BPRS berhak mendapatkan ganti rugi .
- 10.12.4. Ganti rugi dibatasi yaitu hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi.
- 10.12.5. Sanksi terhadap terjadinya peristiwa ingkar janji (wanprestasi) hanya dapat dikenakan apabila :
- Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji.
  - Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya.
  - Pihak yang ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji itu terjadi karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*).



- 10.12.6. Berdasarkan PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum juncto Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah/Unit Usaha Syariah, pengenaan ganti rugi oleh BUS/UUS/BPRS dibatasi oleh beberapa ketentuan:
- Ganti rugi dikenakan kepada Nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada BUS/UUS/BPRS.
  - Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan BUS/UUS/BPRS adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*).
  - Untuk akad musyarakah, BUS/UUS/BPRS sebagai *shahibul mal* hanya dapat mengenakan ganti rugi pada keuntungan BUS/UUS/BPRS yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh Nasabah.
  - Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh Nasabah.
  - Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.
- 10.12.7. Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh BUS/UUS/BPRS dalam melakukan penagihan hak BUS/UUS/BPRS yang seharusnya dibayarkan oleh Nasabah.

### 10.13. Klausul *Force Majeur*

- 10.13.1. *Force majeure* atau "keadaan memaksa" adalah keadaan dimana seorang Nasabah terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada Nasabah, sementara Nasabah tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk.

- 10.13.2. Keadaan *force majeure* bisa menjadi alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian atau akad.
- 10.13.3. Dalam hal terjadi *force majeure* BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan hari terkait kewajiban pemberitahuan tertulis oleh Nasabah.
- 10.13.4. BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan lampiran bukti-bukti dari Kepolisian/ Instansi yang berwenang yang harus diberikan oleh Nasabah terkait pelaporan peristiwa *force majeure*.
- 10.13.5. BUS/UUS/BPRS perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang timbul akibat terjadinya *Force Majeur* secara musyawarah untuk mufakat tanpa mengurangi hak-hak BUS/UUS/ BPRS sebagaimana telah diatur dalam Akad.
- 10.13.6. BUS/UUS/BPRS perlu mencantumkan klausula *force majeure* untuk mencegah sengketa atau konflik apabila terjadi *force majeure* dimana kedua belah pihak akan merasa dirugikan dan saling menghindari kewajiban yang akan berujung pada saling mengajukan gugatan.

#### **10.14. Klausula Pilihan Penyelesaian Sengketa (*Choice Of Law*)**

- 10.14.1. Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak BUS/ UUS/BPRS dengan Nasabah harus mengutamakan suatu prinsip musyawarah mufakat.
- 10.14.2. Apabila musyawarah mufakat tidak tercapai, BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah dapat menyelesaikan sengketa alternatif, antara lain dengan mediasi perbankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 10.14.3. Apabila mekanisme mediasi belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi melalui badan arbitrase syariah, seperti Basyarnas.
- 10.14.4. Eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.
- 10.14.5. BUS/UUS/BPRS dan Nasabah harus menyepakati kewenangan untuk mengadili apabila terdapat sengketa adalah melalui Pengadilan Agama sesuai dengan kewenangan absolut yang dimiliki berdasarkan Pasal 55 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

#### **10.15. Larangan Pencantuman Klausula Eksemsi dalam Standar Baku Akad Musyarakah**

- 10.15.1. BUS/UUS/BPRS dilarang mencantumkan klausula eksemsi yaitu klausula dalam perjanjian atau akad yang membebaskan atau membatasi tanggungjawab dari salah satu pihak jika terjadi wanprestasi padahal menurut hukum, tanggungjawab tersebut mestinya dibebankan kepadanya.
- 10.15.2. Berdasarkan Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur ketentuan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku di dalam perjanjian yang dibuatnya apabila:
  - a) Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
  - b) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  - c) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;

- d) Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha; baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e) Mengatur hal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f) Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual-beli jasa;
- g) Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang mana berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang akan dibelinya;
- h) Menyatakan bahwa konsumen itu memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

10.15.3. BUS/UUS/BPRS dilarang menetapkan klausula eksemsi yang termasuk didalamnya mengenai pembatasan tindakan Nasabah dalam melakukan tindakan serta melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga dalam rangka melakukan pengembangan usaha apabila tidak berkaitan dengan perjanjian atau akad Musyarakah.

Buku 2

**Standar Produk  
Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)**



# Bab 1

## Pengantar Standar

### 1.1 Ruang Lingkup Standar

Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) adalah salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad Musyarakah. Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu Nasabah.

Produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) telah diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak Nasabah dan Bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik Nasabah. Pengalihan kepemilikan aset tersebut melalui cara Nasabah mengambil alih porsi modal (*hishshah*) dari Bank secara angsuran berdasarkan suatu metode pembayaran tertentu selama jangka waktu kontrak yang disepakati bersama. Produk Musyarakah Mutanaqishah dapat dilakukan untuk tujuan pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah maupun kendaraan baik baru maupun lama. Struktur produk berbasis akad Musyarakah Mutanaqishah dibuat secara multiakad (*hybrid*) yang selain akad Musyarakah terdiri atas akad *ijarah* (*leasing*), *ijarah mawsufah fi zimmah*

(*advance/forward lease*), *bai al musawamah* (penjualan) ataupun akad *istisna* (manufaktur).

Dalam rangka implementasi produk pembiayaan berbasis akad Musyarakah Mutanaqishah yang memenuhi prinsip, ketentuan dan standar syariah, diperlukan suatu kerangka standar operasional produk yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah termasuk dan tidak terbatas pada standar akad/kontrak perjanjian, standar manajemen risiko dan standar umum.

Produk Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan (KKB), maupun pembiayaan properti atau rumah (KPR). Standar produk MMQ yang diuraikan dalam *review* ini masih terbatas pada pembiayaan MMQ untuk kepemilikan properti, khususnya rumah (KPR iB) dengan pertimbangan kebutuhan dan praktik di pasar industri perbankan syariah.

## 1.2. Tujuan

Standar ini bertujuan untuk dijadikan pedoman bagi Bank Unit Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia dalam menerapkan produk pembiayaan berbasis akad Musyarakah Mutanaqishah.

Standar ini diharapkan dapat mengurangi risiko pada pembiayaan berbasis akad Musyarakah Mutanaqishah, mengingat risiko pembiayaan ini tergolong tinggi. Selain itu, standar ini diharapkan dapat memudahkan bagi otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan produk, dapat membantu memudahkan pelaksanaan dan pengembangan produk oleh pelaku industri serta memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang mendukung terciptanya *market*

*conduct* yang dapat memenuhi prinsip perlindungan konsumen dalam layanan produk jasa perbankan syariah.

### 1.3. Landasan Hukum

No.	Standar	Tentang
1.	UU No.21 Tahun 2011	Otoritas Jasa Keuangan
2.	UU No.21 Tahun 2008	Perbankan Syariah
3.	PBI No.7/6/PBI/2005	Transparansi Informasi Produk Perbankan Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah Beserta Perubahannya
4.	PBI No.9/19/PBI/2007	Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah
5.	PBI No.10/16/PBI/2008	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
6.	PBI No.10/17/PBI/2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
7.	PBI No.13/13/PBI/2011	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.8/21/PBI/2006 jo No. 9/9/PBI/2007 jo No.10/24/PBI/2008 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
8.	PBI No.13/23/PBI/2011	Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
9.	Kodifikasi Produk Perbankan Syariah	Penghimpunan Dana, Penyaluran Dana dan Pelayanan Jasa
10.	SEBI No.10/31/DPbS tanggal 8 Oktober 2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah



No.	Standar	Tentang
11.	SEBI No.10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008	Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah/Unit Usaha Syariah
12.	SEBI No.10/13/DPNP tanggal 6 Maret 2012	Penyelesaian Pengaduan Nasabah
13.	SEBI No.15/40/DKMP tanggal 24 September 2013	Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor
14.	Perma No.2 Tahun 2008	Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
15.	Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000	Pembiayaan Musyarakah
16.	Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000	Pembiayaan Ijarah
17.	Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IV/2000	Sanksi Atas Nasabah Yang Mampu Menunda-nunda Pembayaran
18.	Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004	Ganti Rugi (Ta'awidh)
19.	Fatwa DSN No. 45/DSN-MUI/IV/2005	Line Facility
20.	Fatwa DSN No. 55/DSN-MUI/IV/2007	Pembiayaan Rekening Koran Syariah Musyarakah
21.	Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XII/2008	Musyarakah Mutanaqishah
22.	Keputusan Dewan Syariah Nasional No.01/DSN-MUI/X/2013	Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan

No.	Standar	Tentang
23.	Pernyataan Kesesuaian Syariah DSN-MUI No.U-257/DSN-MUI/VIII/2014	Penjelasan butir 6 huruf a dalam Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan
24.	Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) Nomor 106	Akuntansi Musyarakah
25.	Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) Nomor 107	Akuntansi Ijarah

#### 1.4. Definisi Istilah

No.	Istilah	Definisi
1.	Akad	Kesepakatan berupa perjanjian tertulis antara Bank dan Nasabah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban, standar dan persyaratan yang disepakati, sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.
2.	Bank	PT Bank ...
3.	Nasabah	Individu atau badan usaha yang memperoleh fasilitas pembiayaan dari Bank.
4.	Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)	Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip <i>syirkah 'inan</i> , dimana porsi ( <i>hishshah</i> ) modal salah satu <i>syarik</i> (Bank) berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap ( <i>naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah</i> ) kepada <i>syarik</i> yang lain (Nasabah).
5.	Obyek MMQ (Properti)	Aset berupa properti yang dimiliki bersama antara Bank dan Nasabah, seperti rumah tinggal/rumah susun (rusun)/rumah toko (ruko)/rumah kantor (rukan)/apartemen/kondominium/jenis rumah lainnya.

No.	Istilah	Definisi
6.	Pembiayaan	Penyediaan dana dan/atau barang serta fasilitas lain dari Bank kepada Nasabah yang sesuai dengan prinsip syariah.
7.	Plafond pembiayaan	Nilai nominal dana pembiayaan yang akan diberikan Bank kepada Nasabah.
8.	Harga Perolehan Properti	Nilai yang digunakan untuk menentukan plafon maksimum yang diberikan Bank kepada Nasabah, di hitung berdasarkan komponen harga properti ditambah pajak-pajak yang timbul.
9.	Harga Properti	Nilai yang digunakan untuk menentukan nilai bersih atas properti ( <i>nett value of property</i> ) sebelum pengenaan pajak.
10.	<i>Hishshah</i> (Porsi)	Porsi atau bagian atas kepemilikan obyek MMQ. Nilai per 1 unit <i>hishshah</i> dapat disepakati di awal dan tidak berubah nilainya selama pembiayaan (DSN-MUI) atau berubah mengikuti harga pasar (AAOIFI).
11.	<i>Ijarah</i>	Pemberian sewa atas obyek MMQ kepada pihak lain ataupun Nasabah itu sendiri. Penggunaan manfaat dari sewa atas obyek MMQ tersebut menimbulkan kewajiban pembayaran <i>ujrah</i> bagi si penyewa.
12.	<i>Ujroh</i>	Nilai atau harga sewa yang harus dibayarkan oleh si penyewa atas penggunaan manfaat atas obyek MMQ.
13.	Pembayaran <i>hishshah</i>	Nilai yang harus dibayarkan oleh Nasabah untuk mengambil alih unit <i>hishshah</i> Bank atas obyek MMQ. Nilai 1 unit <i>hishshah</i> boleh disepakati di awal atau berubah mengikuti harga pasar.
14.	Pembayaran <i>ujrah</i>	Nilai yang harus dibayarkan oleh penyewa (Nasabah atau pihak lain) atas penggunaan manfaat obyek MMQ. Nilai <i>ujrah</i> dapat dievaluasi sesuai kesepakatan para pemilik obyek MMQ.
15.	Pembayaran angsuran	Jika penyewa adalah Nasabah sendiri maka pembayaran <i>hishshah</i> dan <i>ujrah</i> dapat disatukan perhitungannya sehingga berupa jadwal pembayaran bulanan, yang kemudian disebut angsuran.

No.	Istilah	Definisi
16.	Nisbah Bagi Hasil	Perbandingan pembagian atas pendapatan <i>ujroh</i> antara Bank dan Nasabah yang ditetapkan berdasarkan akad.
17.	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal terakhir yang disepakati dalam hal Nasabah melunasi seluruh kewajibannya kepada Bank yang ditetapkan berdasarkan akad.
18.	Tunggakan	Kewajiban (baik pembayaran <i>hishshah</i> saja, <i>ujroh</i> saja, maupun keduanya) yang ditunaikan melewati tanggal jatuh tempo.
19.	Pembayaran tunggakan	Pembayaran angsuran bulanan (baik <i>hishshah</i> saja, <i>ujroh</i> saja, maupun keduanya) yang ditunaikan setelah tanggal jatuh tempo. Pembayaran tunggakan akan dikenai konsekuensi berupa denda ( <i>ta'zir</i> ) dan/atau ganti rugi ( <i>ta'widh</i> ).
20.	Denda <i>Ta'zir</i> )	Sanksi berupa pembayaran sejumlah uang akibat keterlambatan Nasabah dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada Bank (menunggak). Perolehan denda akan dimasukkan ke dalam rekening dana sosial ( <i>Qardhul Hasan</i> ).
21.	Ganti Rugi ( <i>Ta'widh</i> )	Penggantian terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Bank dalam proses memperoleh pembayaran dari Nasabah akibat penyimpangan yang dilakukan oleh Nasabah ( <i>wanprestasi</i> ), termasuk namun tidak terbatas pada juga saat Nasabah menunggak pembayaran <i>ujroh</i> . <i>Ta'widh</i> akan diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan Bank.
22.	Wanprestasi	Kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan disepakati bersama dalam akad. Tahapan dalam menangani wanprestasi diatur kemudian dalam standar umum.
23.	Asuransi	Asuransi diperlukan dalam rangka mitigasi risiko. Pihak Bank dapat meminta Nasabah untuk menjaminkan harta benda yang dimiliki atas pembiayaan MMQ yang diberikan oleh Bank kepadanya.

No.	Istilah	Definisi
24.	Jaminan	Jaminan dapat berupa jaminan materiil (agunan) atau pun non-materiil. Jaminan dapat diminta oleh pihak Bank kepada Nasabah/pengelola dana/pihak ketiga dalam rangka melaksanakan prinsip kehati-hatian. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila pengelola dana terbukti melakukan pelanggaran atau hal yang telah disepakati bersama.
25.	<i>Force Majeur</i>	Keadaan-keadaan yang terjadi di luar kekuasaan Nasabah yang berdampak secara langsung dan materiil sehingga Nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti gempa bumi, badai, angin topan, banjir, kebakaran, tanah longsor, peperangan, embargo, pemogokan umum, huru-hara, peledakan dan pemberontakan.
26.	Pembayaran dan/atau Pelunasan Dipercepat	Pengambilalihan kepemilikan obyek MMQ yang di lakukan sebelum tanggal jatuh tempo, berupa pembayaran dan/atau pelunasan angsuran lebih cepat dari yang dijadwalkan dalam akad.
27.	<i>Developer</i> Perorangan	<i>Developer</i> /pengembang yang tidak berbadan usaha yang memiliki pengalaman di bidang properti dan memiliki atau sedang membangun proyek properti.
28.	<i>Developer</i> Berbadan Usaha	<i>Developer</i> /pengembang yang berbadan usaha (PT atau CV) yang memiliki pengalaman di bidang properti dan memiliki atau sedang membangun proyek properti.
29.	Properti	Aset berupa bangunan rumah tinggal, rumah susun (rusun), rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen ataupun kondominium.

# Bab 2

## Standar Umum

### 2.1. Fitur Produk

No.	Aspek	Keterangan
1.	Akad Pembiayaan	Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah
2.	Tujuan Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pembelian Properti Baru (<i>Ready Stock</i>), Properti Lama (<i>Second</i>) atau Properti Baru <i>Indent</i></li><li>• <i>Take-over</i></li><li>• <i>Refinancing</i></li></ul>
3.	Obyek Pembiayaan (Jenis Properti)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rumah Tinggal</li><li>• Rumah Susun (Rusun)</li><li>• Rumah Toko (Ruko)</li><li>• Rumah Kantor (Rukan)</li><li>• Apartemen</li><li>• Kondominium</li></ul>
4.	Jangka Waktu Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pembiayaan Jangka Menengah (<i>Intermediate Term Financing</i>) atau</li><li>• Jangka Panjang (<i>Long Term Financing</i>)</li></ul>
5.	Kriteria Nasabah	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perorangan/Individu atau</li><li>• Badan Usaha</li></ul>
6.	Plafond Minimum	... (sesuai kebijakan Bank dan peraturan perundang-undangan yang berlaku)
7.	Plafond Maksimum	... (sesuai kebijakan Bank dan peraturan perundang-undangan yang berlaku)

No.	Aspek	Keterangan
8.	Sifat Fasilitas	<i>Revolving</i> atau <i>Non-revolving</i>
9.	Mata Uang	Rupiah atau Valuta asing
10.	Media Penarikan	Kas atau Transfer atau RTGS atau Cek atau Bilyet Giro
11.	Nisbah Bagi Hasil	Bank : Nasabah (disepakati bersama)
12.	Biaya-biaya	Biaya perolehan menjadi beban bersama, biaya selama masa sewa menjadi beban penyewa sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli .
13.	<i>Hishshah</i> (Porsi modal)	Nilai per 1 unit <i>hishshah</i> disepakati di awal dan tidak berubah nilainya selama masa pembiayaan.
14.	Tarif Sewa	Tarif sewa yang dikenakan kepada penyewa aset properti tersebut berdasarkan pada harga pasar atau menggunakan harga sewa yang disepakati selama periode <i>pricing</i> yang berlaku.

## 2.2. Ketentuan Akad

2.2.1. Pembiayaan MMQ merupakan bentuk pembiayaan kemitraan berbasis bagi hasil antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah dalam rangka kepemilikan suatu aset properti tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan prinsip *syirkah 'inan* dimana *hishshah* (porsi modal) pihak Bank berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak Nasabah melalui mekanisme pembelian angsuran atau pengalihan secara komersial (*bai'*). Bagi hasil antara pihak Bank dan pihak Nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas aset bersama tersebut secara komersial berupa pendapatan *ujroh* dari penyewaan aset dengan akad *ijarah* (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

- 2.2.2. Perjanjian dengan akad MMQ harus memenuhi rukun sebagai berikut:
- 2.2.2.1. Pihak yang berakad; Bank dan Nasabah keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal (*Shahibul Maaal*) dan pemilik properti yang akan disewakan (*Mu'jir*) sedangkan Nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti bersama tersebut (*Musta'jir*).
  - 2.2.2.2. Modal; masing-masing pihak Bank dan Nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu properti tertentu yang akan disewakan kepada Nasabah (atau pihak lain).
  - 2.2.2.3. Obyek akad; obyek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
  - 2.2.2.4. *Ijab Qabul*; pernyataan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
  - 2.2.2.5. Nisbah Bagi Hasil; pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.
- 2.2.3. Pengikatan Perjanjian Pembiayaan MMQ antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah harus dituangkan secara tertulis.
- 2.2.4. Perjanjian Pembiayaan MMQ harus menyatakan secara jelas tujuan dilaksanakannya akad diantara para pemilik modal, baik dalam hal kepemilikan aset properti maupun penyewaannya yang bertujuan mencari keuntungan.
- 2.2.5. Pembiayaan dengan akad MMQ ini diperuntukkan bagi nasabah yang ingin memiliki aset berupa properti dengan berbagai pilihan baik berupa Properti Baru (*Ready Stock*), Properti Lama (*Second*) maupun Properti Baru *Indent*. Jenis properti yang bisa dibiayai adalah sebagai berikut:



- 2.2.5.1. Rumah tinggal
  - 2.2.5.2. Rumah susun (rusun)
  - 2.2.5.3. Rumah toko (ruko)
  - 2.2.5.4. Rumah kantor (rukan)
  - 2.2.5.5. Apartemen
  - 2.2.5.6. Kondominium
- 2.2.6. Dalam Perjanjian Pembiayaan MMQ, Nasabah dan BUS/UUS/BPRS sama-sama menyediakan modal dan harus dinyatakan dengan tegas perbandingan antara modal BUS/UUS/BPRS dan modal Nasabah.
- 2.2.7. Pembiayaan MMQ yang diberikan BUS/UUS/BPRS bersifat kerjasama dalam bentuk jumlah modal menurun (*diminishing musharakah*). Dalam akad MMQ ini bagian modal BUS/UUS/BPRS akan dijual secara bertahap kepada Nasabah (atau pihak lain) sehingga bagian modal BUS/UUS/BPRS akan menurun dari masa ke masa dan pada akhir masa akad, BUS/UUS/BPRS tidak lagi memiliki modal dan Nasabah akan berjanji membeli seluruh *hishshah* (porsi) BUS/UUS/BPRS sehingga Nasabah menjadi pemilik atas keseluruhan aset tersebut.
- 2.2.8. Pembelian atau pengalihan komersial *hishshah* (porsi) BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah harus dihitung dan dilakukan secara jelas dengan mekanisme yang disepakati dalam kontrak.
- 2.2.9. Dalam Pembiayaan MMQ, Nasabah mengembalikan modal disertai bagi hasil yang telah disepakati secara bertahap sesuai kontrak yang telah disepakati.

- 2.2.10. Nasabah dapat menggunakan bagi hasil yang menjadi haknya untuk digunakan sebagai pembayaran kepada BUS/UUS/BPRS sebagai pembelian atau pengalihan komersial *hishshah* (porsi) atas aset yang dimiliki bersama sehingga secara bertahap *hishshah* (porsi) Nasabah meningkat.
- 2.2.11. Nisbah bagi hasil, harga unit *hishshah*, maupun harga sewa obyek MMQ tidak harus selalu sama setiap bulannya selama masa pembiayaan, selama hal ini disepakati dari awal dan sudah tertulis jelas pada kontrak. Perubahan ini tergantung pada perhitungan nilai aset yang berlaku (*market real price*).

### **2.3. Ketentuan Pihak-pihak Terkait**

- 2.3.1. Para pihak dalam kontrak MMQ adalah pihak yang diperbolehkan yang termasuk ke dalam orang-perorangan dan/atau Perusahaan/Badan Usaha.
- 2.3.2. Para pihak dalam kontrak MMQ harus mempunyai kapasitas hukum untuk melaksanakan kontrak.
- 2.3.3. Kontrak MMQ harus disertai dengan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) dari kedua belah pihak.
- 2.3.4. Salah satu atau kedua belah pihak diperbolehkan melaksanakan kontrak melalui perantara yang sah, dibuktikan dengan surat pernyataan perwakilan yang ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan.
- 2.3.5. Para pihak harus terikat oleh ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak dalam kontrak yang mana seluruh ketentuan tersebut tidak ada satu pun yang melanggar kepatuhan prinsip syariah di dalamnya.

## **2.4. Standar Kriteria Nasabah**

- 2.4.1. Calon Nasabah adalah pihak yang diperbolehkan yang termasuk ke dalam orang-perorangan dan/atau Perusahaan/Badan Usaha.
- 2.4.2. Calon Nasabah perorangan harus cakap hukum dengan memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam pasal 330 KUHPerdata serta bukan pihak yang dikecualikan dalam Pasal 433 KUHPerdata.
- 2.4.3. Calon Nasabah telah melewati proses penilaian dan dikategorikan sebagai Nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria analisa pembiayaan yang sehat.
- 2.4.4. Nasabah yang terikat dalam suatu perkawinan diperlakukan sebagai 1 (satu) Nasabah kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta yang dibuat oleh Notaris dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 2.4.5. Perusahaan/Badan Usaha yang akan menjadi Nasabah BUS/UUS/BPRS dapat berbentuk Perusahaan Terbatas, BUMN, BUMD, PMDN, PMA, CV, Koperasi atau Yayasan.
- 2.4.6. Perusahaan/Badan Usaha yang menjadi Nasabah BUS/UUS/BPRS harus telah sah berdiri sebagai badan hukum sesuai dengan standar perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 untuk Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 untuk Koperasi, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 untuk Yayasan.
- 2.4.7. Usaha yang dijalankan oleh Perusahaan/Badan Usaha yang akan mengajukan pembiayaan MMQ harus berupa usaha yang legal serta memenuhi prinsip dan ketentuan syariah.

- 2.4.8. Usaha yang dijalankan oleh Perusahaan/Badan Usaha telah memenuhi syarat terkait dokumen perijinan yang diperlukan seperti Akta Perusahaan yang telah disahkan oleh Institusi Berwenang, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) serta seluruh dokumen-dokumen terkait perijinan usaha dari Institusi Berwenang.
- 2.4.9. Nasabah perorangan maupun Perusahaan/Badan Usaha tidak tercantum dalam daftar hitam dan daftar kredit macet BI.
- 2.4.10. Untuk memudahkan pengelolaan risiko terkait Nasabah, calon Nasabah dapat dikelompokkan menjadi beberapa segmentasi Nasabah sebagai contoh:

No.	Segmentasi	Kriteria
1.	Kecil	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Warga Negara Indonesia</li> <li>2. Penjualan tahunan &gt; Rp 300.000.000,00 - Rp 2.500.000.000,00</li> <li>3. Kekayaan bersih &gt; Rp 50.000.000,00 - Rp 500.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li> <li>4. Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha menengah atau usaha besar</li> <li>5. Berbentuk badan usaha yang tidak berbadan hukum atau badan usaha yang berbadan hukum, tidak termasuk koperasi</li> </ol>
2.	Menengah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjualan tahunan &gt; Rp 2.500.000.000,00 - Rp 50.000.000.000,00</li> <li>2. Kekayaan bersih &gt; Rp 500.000.000,00 - Rp 10.000.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li> <li>3. Diberikan kepada Nasabah berbentuk badan usaha yang tidak berbadan hukum atau badan usaha yang berbadan hukum, tidak termasuk koperasi</li> </ol>
3.	Besar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjualan tahunan di atas Rp 50.000.000.000,00</li> <li>2. Kekayaan bersih di atas Rp 10.000.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li> <li>3. Plafond pembiayaan di atas Rp 20.000.000.000,00</li> </ol>

2.4.11. Jika diperlukan, *Credit Risk Management Division* harus membuat target *market* khusus terkait profesi yang berisiko dan memberikan persetujuan terkait pembiayaan yang akan diberikan.

2.4.11.1. Contoh target *market* khusus berdasarkan jenis pekerjaan

Jenis Pekerjaan	Keterangan
Anggota Parlemen	Anggota MPR, DPR, DPRD
Aparat Penegak Hukum	TNI, Polisi
Jabatan Politis	Politikus, Gubernur, Walikota
Pemuka Agama	Pendakwah, Pendeta
Konsultan Hukum	Pengacara, Hakim, Jaksa, Petugas Pengadilan
Figur Publik	Ketua Partai, Artis (aktor, aktris, musisi, pelukis)
Pejabat Pemerintahan	Setingkat Dirjen di atasnya
Pekerjaan Lainnya	Supir, Satpam, Kurir pengangkut dokumen, <i>Office Boy</i>
Pilot dan Kapten Kapal	-
Atlet olah raga	-
Kontraktor	Kontraktor Bangunan, Kontraktor Mesin, <i>Fashion Designer, Design Interior, Event Organizer</i>

2.4.11.2. Contoh target *market* khusus berdasarkan jenis usaha/industri

Jenis Usaha	Keterangan
Kantor Layanan Hukum	Kantor Pengacara, Lembaga Bantuan Hukum
Usaha Penyedia Jasa Tenaga Kerja	<i>Outsourcing</i>
Persenjataan/Peralatan Perang	Pedagang Senjata, Pabrik Perakitan Senjata dan Bahan Peledak
Lembaga Swadaya Masyarakat	Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), <i>Non Government Organization</i> (NGO) dan Yayasan (kecuali institusi pendidikan seperti sekolah dan penyedia jasa kesehatan seperti rumah sakit)

### 2.4.11.3. Jenis Usaha yang tidak termasuk kriteria Nasabah :

Jenis Usaha	Keterangan
Pusat Hiburan atau Klub Malam dan Industri Ilegal	Tempat karaoke, <i>casino</i> , spa, perjudian, prostitusi, narkoba, penyelundupan, pemalsuan, dan lain-lain. Tidak termasuk tempat hiburan keluarga seperti taman safari, taman bermain dunia fantasi, dan lain-lain.
Persenjataan/peralatan perang ilegal	Pedagang senjata, pabrik perakitan senjata dan bahan peledak

## 2.5. Standar Modal dan *Hishshah*

- 2.5.1. Yang dimaksud modal dalam Pembiayaan MMQ dapat berupa uang tunai, surat berharga, logam mulia, aset perdagangan seperti barang-barang persediaan, properti, dan aset berharga lainnya.
- 2.5.2. Modal bisa diberikan dalam bentuk tunai maupun setiap bentuk lain selain tunai yang umum diketahui.
- 2.5.3. Semua bentuk hutang tidak boleh diakui sebagai modal penyertaan MMQ. Semua akun yang diterima dan dibayarkan dari pihak lain atau pihak ketiga (bukan para pihak yang berkontrak) diakui sebagai hutang.
- 2.5.4. Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan, dan/atau menghadiahkan modal penyertaan MMQ kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.
- 2.5.5. Jika modal berbentuk mata uang yang berbeda, maka modal harus dinilai dan dinyatakan dalam satu jenis mata uang yang spesifik sesuai kesepakatan para pihak pada saat kontrak disepakati.

- 2.5.6. Jika modal berbentuk logam mulia atau aset, harus terlebih dahulu di adakan valuasi dan disepakati oleh pihak BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.
- 2.5.7. Valuasi (penilaian atau *appraisal*) atas bentuk modal selain uang tunai yang disertakan dalam Musyarakah dilakukan oleh pihak Bank atau pihak jasa penilai yang disepakati. Biaya yang timbul atas valuasi ini ditanggung sepenuhnya oleh Nasabah.
- 2.5.8. Aset dengan kewajiban finansial yang terikat padanya, boleh disertakan menjadi modal MMQ, dan kewajiban tersebut menjadi tanggungan bersama.
- 2.5.9. Segala risiko terkait aset yang disertakan sebagai modal MMQ dapat diakui sebagai risiko bersama dan ditanggung oleh para pihak dalam akad.
- 2.5.10. Jumlah total modal yang disetorkan oleh setiap pihak harus diketahui dan ditetapkan pada saat kontrak.
- 2.5.11. Pembayaran modal baik seluruhnya atau sebagian dilakukan sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam kontrak.
- 2.5.12. Pembayaran modal disertai seluruh hak dan tanggung jawab para pihak terkait akad harus diterbitkan dalam bentuk tertulis.
- 2.5.13. Jika salah satu pihak gagal menyediakan seluruh modal (*defaulting partner*) yang diperjanjikan berdasarkan waktu yang telah disepakati dalam kontrak, maka pihak *non-default* boleh mengakhiri kontrak dengan pihak yang gagal dan boleh meminta ganti rugi untuk setiap pengeluaran yang terjadi dikarenakan kesalahan pihak yang gagal.

- 2.5.14. Jika salah satu pihak gagal menyediakan sebagian modal yang diperjanjikan berdasarkan waktu yang telah disepakati dalam kontrak, maka pihak *non-default* boleh:
- 2.5.14.1. Merevisi kontrak MMQ berdasarkan modal yang secara nyata telah dibayarkan oleh pihak yang gagal;
  - 2.5.14.2. Mengakhiri kontrak dengan pihak yang gagal; atau
  - 2.5.14.3. Meminta kepada pihak yang gagal untuk membayar ganti rugi atas setiap pengeluaran.
- 2.5.15. Modal usaha dari para pihak harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Modal usaha yang disatukan dari BUS/UUS/BPRS dan Nasabah dinyatakan dan dicatat dalam bentuk unit-unit *hishshah*.
- 2.5.16. Nilai 1 unit *hishshah* disepakati bersama antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah. Nilai per 1 unit *hishshah* dapat disepakati di awal dan tidak berubah nilainya selama masa pembiayaan (DSN-MUI) atau berubah nilainya mengikuti harga pasar (AAOIFI).
- 2.5.17. Pembelian atau pengalihan *hishshah* BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah dilakukan secara bertahap sesuai pembayaran angsuran Nasabah. Pembayaran angsuran akan memperbesar *hishshah* kepemilikan Nasabah sampai seluruh *hishshah* BUS/UUS/BPRS beralih kepada Nasabah.

## 2.6. Standar Plafond Pembiayaan dan FTV

- 2.6.1. BUS/UUS/BPRS berhak menentukan batasan plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada Nasabah menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS masing-masing.



- 2.6.2. Maksimum plafond pembiayaan adalah sesuai kebutuhan namun tidak melebihi *collateral coverage* jaminan saat pengajuan pembiayaan serta sesuai standar perhitungan *Financing to Value* (FTV) dan ketentuan yang berlaku
- 2.6.3. *Financing to Value* (FTV) adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V).
- 2.6.4. Rasio penghitungan *Financing To Value* (FTV) dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan.
- 2.6.5. Cara menghitung FTV:

$$\text{FTV} = \frac{\text{KPR IB}}{\text{Mana yang lebih rendah antara harga jual dengan hasil penilaian}}$$

- 2.6.6. Penetapan *Financing To Value* (FTV) bertujuan untuk meyakinkan bahwa properti yang dibiayai memiliki nilai agunan yang memadai yang dapat menutup sisa pembiayaan jika terjadi eksekusi di kemudian hari dan melindungi konsumen atas kewajaran harga jual.
- 2.6.7. Dalam rangka memenuhi standar FTV, BUS/UUS/BPRS berhak meminta dokumen-dokumen berikut kepada Nasabah:
- 2.6.7.1. Surat Pernyataan yang memuat keterangan mengenai fasilitas pembiayaan properti atau KPR iB dan fasilitas pembiayaan konsumsi lain beragun properti yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan, baik di BUS/UUS/BPRS yang sama maupun di BUS/UUS/BPRS lain. Jika Calon Nasabah tidak bersedia, BUS/UUS/BPRS berhak menolak permohonan Nasabah.

2.6.7.2. Surat pernyataan berisi klausula yang berbunyi, "Jika Nasabah menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka Nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh BUS/UUS/BPRS dalam rangka pemenuhan standar Otoritas Jasa Keuangan terkait FTV"

2.6.8. Standar perhitungan FTV untuk pembiayaan MMQ mengikuti ketentuan berikut:

Pembiayaan dan Tipe Agunan	FTV Maksimum		
	FP 1	FP 2	FP 3
KPR Tipe > 70 m <sup>2</sup>	80%	70%	60%
KPRS Tipe > 70 m <sup>2</sup>	80%	70%	60%
KPR Tipe 22 - 70 m <sup>2</sup>	90%	80%	70%
KPRS Tipe 22 - 70 m <sup>2</sup>	90%	80%	70%
KPRS Tipe s/d 22 m <sup>2</sup>	90%	80%	70%
Ruko/Rukan	80%	80%	70%

2.6.9. Jika Perjanjian Pembiayaan yang dilakukan para pihak mengikat lebih dari 1 (satu) unit properti pada saat bersamaan dan/atau mengikat beberapa perjanjian terhadap beberapa properti pada tanggal yang sama, maka perhitungan FTV diberlakukan dengan ketentuan berikut:

2.6.9.1. BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan urutan fasilitas pembiayaan berdasarkan urutan nilai agunan dimulai dari nilai agunan yang paling rendah;

2.6.9.2. Penentuan urutan pembiayaan harus memperhitungkan seluruh fasilitas pembiayaan properti atau KPR yang telah atau sedang diterima Nasabah di BUS/UUS/BPRS yang sama maupun BUS/UUS/BPRS lainnya;

2.6.9.3. BUS/UUS/BPRS memberitahukan penentuan urutan fasilitas pembiayaan kepada Calon Nasabah secara tertulis; dan

2.6.9.4. Penentuan urutan FTV mengacu pada ketentuan tabel di atas.

2.6.10. Jika BUS/UUS/BPRS memberikan fasilitas pembiayaan tambahan dari fasilitas pembiayaan yang masih berjalan atau fasilitas pembiayaan baru berdasarkan properti yang masih menjadi agunan dari fasilitas pembiayaan properti atau KPR iB sebelumnya maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

2.6.10.1. Pemberian fasilitas pembiayaan tersebut diperlakukan sebagai pemberian pembiayaan baru;

2.6.10.2. Perhitungan FTV diperlakukan sebagai urutan fasilitas pembiayaan berikutnya; dan

2.6.10.3. Jumlah fasilitas pembiayaan tambahan atau pembiayaan baru berdasarkan properti yang menjadi agunan dari fasilitas pembiayaan properti atau KPR iB sebelumnya yang diberikan oleh BUS/UUS/BPRS paling banyak sebesar selisih antara hasil perhitungan FTV berdasarkan nilai properti yang menjadi agunan dengan baki debit dari fasilitas pembiayaan sebelumnya yang menggunakan agunan yang sama.

## 2.7. Standar Harga Perolehan Properti

2.7.1. Harga perolehan properti baru *indent* ditentukan dari daftar harga properti (*price list*) yang disediakan oleh *developer* yang telah bekerja sama dengan BUS/UUS/BPRS.

2.7.2. Harga perolehan properti baru *ready stock* ditentukan dari daftar harga properti (*price list*) yang disediakan oleh *developer* yang telah bekerja sama dengan BUS/UUS/BPRS atau harga perolehan properti yang ditentukan berdasarkan Nilai Transaksi atau Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank berdasarkan pertimbangan konservatif.

- 2.7.3. Harga perolehan properti bekas (*second*) ditentukan berdasarkan Nilai Transaksi atau Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank berdasarkan pertimbangan konservatif.
- 2.7.4. Ilustrasi penetapan harga perolehan properti:
- 2.7.4.1. Jika Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar sedangkan Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank sebesar Rp 11 Milyar, maka harga properti yang diambil adalah Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar.
- 2.7.4.2. Jika Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar sedangkan Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank sebesar Rp 9 Milyar, maka harga properti yang diambil adalah sebesar Rp 9 Milyar.

## 2.8. Standar Properti *Indent*

- 2.8.1. Properti *indent* merupakan obyek pembiayaan MMQ yang belum berwujud sebagai properti secara utuh, baik itu masih dalam proses pembangunan maupun tahap penyelesaian.
- 2.8.2. Pembiayaan properti *indent* dengan akad MMQ hanya akan diproses jika *developer* properti merupakan *developer* rekanan BUS/UUS/BPRS yang telah terbukti memenuhi standar-standar yang diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan terkait pembiayaan properti *indent* serta telah memiliki perjanjian kerjasama antara BUS/UUS/BPRS dan *developer* tersebut.
- 2.8.3. Pencairan pembiayaan properti *indent* dengan akad MMQ hanya dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan perkembangan pembangunan (*building progress*) dari properti *indent* tersebut.
- 2.8.4. Properti *indent* yang akan dibiayai harus memenuhi rincian ketentuan sebagai berikut:

- 2.8.4.1. Properti *indent* yang dibiayai dengan akad MMQ ini merupakan fasilitas pertama bagi Nasabah dari seluruh fasilitas yang diterima baik di BUS/UUS/BPRS yang sama maupun BUS/UUS/BPRS lainnya;
  - 2.8.4.2. Properti *indent* dijabarkan secara spesifik terkait kualitas dan kuantitasnya saat properti itu menjadi properti utuh di masa depan;
  - 2.8.4.3. Pernyataan dengan jelas mengenai jangka waktu penyelesaian properti *indent* tersebut hingga menjadi properti utuh dan harus dituangkan dalam perjanjian kerjasama;
  - 2.8.4.4. Kondisi fisik (bentuk bangunan) properti *indent* untuk akad MMQ harus sudah ada minimal 60% pada saat akad pembiayaan MMQ disepakati. Namun penyerahan keseluruhan obyek MMQ dapat dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan;
  - 2.8.4.5. Kepemilikan dan keberadaan properti *indent* harus sudah jelas dan telah milik *developer* serta bebas sengketa.
- 2.8.5. Dalam hal sumber pendapatan MMQ berasal dari *ujroh* atas properti *indent*, maka BUS/UUS/BPRS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

## 2.9. Standar Kepemilikan Obyek MMQ

- 2.9.1. Berdasarkan ketentuan syariah, obyek MMQ atau properti yang dibiayai dengan modal bersama merupakan properti yang dimiliki secara bersama oleh para pihak sehingga segala kewajiban dan risiko yang timbul atas properti tersebut menjadi tanggungjawab yang harus dibagi dan ditanggung oleh para pihak sesuai porsi modal.

- 2.9.2. Mengingat hukum positif yang tidak mengatur adanya kepemilikan satu aset dengan dua nama, maka BUS/UUS/BPRS dan Nasabah dibolehkan untuk sepakat dan menyatakan bahwa obyek MMQ diatas namakan Nasabah secara langsung dalam dokumen yang merupakan bukti atas obyek MMQ.
- 2.9.3. Bukti dokumen kepemilikan obyek MMQ disimpan oleh BUS/UUS/BPRS sampai saldo *hishshah* BUS/UUS/BPRS mencapai nihil dan seluruh kewajiban Nasabah telah dipenuhi.
- 2.9.4. Nasabah dengan akad ini memberikan kuasa kepada BUS/UUS/BPRS untuk menerima sertifikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan didaftarkan.
- 2.9.5. Ketentuan di atas tidak menutup kemungkinan untuk membolehkan BUS/UUS/BPRS menyatakan obyek MMQ diatasnamakan BUS/UUS/BPRS dalam dokumen kepemilikan obyek MMQ.

## **2.10. Standar Sewa Obyek MMQ**

- 2.10.1. Besarnya pembayaran sewa untuk setiap periode (bulan) dihitung berdasarkan :
- 2.10.1.1. Porsi *hishshah* Bank (plafond/pokok pembiayaan)
  - 2.10.1.2. Porsi *hishshah* Nasabah (uang muka)
  - 2.10.1.3. Jangka waktu pembiayaan
  - 2.10.1.4. Tarif sewa bulanan dihitung dari tarif sewa per tahun (*flat*) dengan pengakuan pendapatan secara proporsional sepanjang jangka waktu pembiayaan
  - 2.10.1.5. Proyeksi total biaya sewa dihitung dari nilai sewa bulanan dikalikan jangka waktu pembiayaan

- 2.10.1.6. Nilai ini akan berubah dan dituangkan dalam *addendum* akad pada saat terjadi (i) pembelian *hishshah* BUS/UUS/BPRS oleh Nasabah diluar jadwal dan (ii) perubahan tarif sewa
- 2.10.2. Nisbah sewa untuk BUS/UUS/BPRS dihitung dari proyeksi total biaya sewa selama jangka waktu pembiayaan dibandingkan dengan porsi *hishshah* BUS/UUS/BPRS terhadap properti obyek MMQ.
- 2.10.3. Pembayaran sewa untuk setiap periode (bulan) besarnya tetap sepanjang tarif sewa yang dikenakan sesuai dengan periode evaluasi *pricing*.
- 2.10.4. Pihak BUS/UUS/BPRS dapat melakukan *review ujroh* atau evaluasi *pricing* atas tarif sewa properti obyek MMQ minimal setiap 1 tahun sekali.
- 2.10.5. Pembayaran sewa pertama kali dilakukan pada bulan berikutnya (sebulan) sejak tanggal pencairan pembiayaan melalui rekening nasabah di BUS/UUS/BPRS.

## **2.11. Standar Bagi Hasil dan Kerugian**

- 2.11.1. Keuntungan usaha yang diperoleh atas kepemilikan obyek MMQ dibagikan kepada BUS/UUS/BPRS dan Nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil yang disepakati, sementara kerugian ditanggung bersama sesuai proporsi kepemilikan modal masing-masing.
- 2.11.2. Nisbah bagi hasil harus disetujui para pihak di awal akad, kesepakatan nisbah bagi hasil merupakan rukun yang harus dipenuhi dalam akad.

- 2.11.3. Bagi hasil dalam akad MMQ ini diperoleh dari pendapatan berupa *ujroh* atas aktivitas penyewaan obyek MMQ (aset properti) yang dimiliki bersama para Pemilik Modal (Nasabah dan BUS/UUS/BPRS).
- 2.11.4. Nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan proyeksi pendapatan *ujroh* yang akan dihasilkan dan tidak harus berdasarkan porsi modal MMQ.
- 2.11.5. Pembayaran bagi hasil ditentukan berdasarkan Nilai Realisasi Pendapatan bukan berdasarkan Nilai Proyeksi Pendapatan.
- 2.11.6. Nisbah dan Pembayaran Bagi Hasil akan berubah sesuai *hishshah* atau porsi kepemilikan atas obyek MMQ, ketentuan mengenai penjadwalan pembelian atau pengalihan *hishshah* dihitung dan disepakati bersama antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.

## 2.12. Standar Biaya

- 2.12.1. Biaya dalam pembiayaan MMQ terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai *independen* dan biaya pelunasan dipercepat.

No.	Jenis Biaya	Keterangan
1.	Biaya Administrasi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya administrasi disesuaikan menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS terkait pengadaan berkas-berkas dan dokumen pembiayaan</li> <li>2. Biaya administrasi sepenuhnya merupakan beban Nasabah</li> <li>3. Biaya administrasi dibayarkan di awal sebelum pendaftaran dan pencairan fasilitas pembiayaan</li> </ol>



No.	Jenis Biaya	Keterangan
2.	Biaya Penutupan Asuransi Jiwa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini dikenakan jika menurut BUS/UUS/BPRS perlu dilakukan penutupan asuransi jiwa</li> <li>2. Besarnya biaya asuransi jiwa tergantung kepada profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan asuransi jiwa</li> <li>3. Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran pokok kepada BUS/UUS/BPRS</li> </ol>
3.	Biaya Penutupan Asuransi Agunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini tergantung kepada profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan asuransi</li> <li>2. Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran pokok kepada BUS/UUS/BPRS</li> </ol>
4.	Biaya Notaris dan Akta Pengikatan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini dikenakan hanya untuk pengikatan akad pembiayaan dan agunan, jika menurut BUS/UUS/BPRS harus dilakukan pengikatan menggunakan Notaris</li> <li>2. Notaris yang digunakan adalah notaris rekanan BUS/UUS/BPRS</li> </ol>
5.	Biaya Materai	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sebesar biaya materai yang digunakan pada saat pengikatan pembiayaan</li> <li>2. Biaya administrasi sepenuhnya merupakan beban Nasabah</li> </ol>
6.	Biaya Jasa Penilai Independen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini hanya dikenakan jika menurut BUS/UUS/BPRS perlu dilakukan penilaian oleh pihak independen</li> <li>2. Penilaian dilakukan oleh penilai rekanan BUS/UUS/BPRS</li> </ol>
7.	Biaya Pelunasan Dipercepat	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini disesuaikan menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS terkait pengadaan dokumen pelunasan pembiayaan karena hal ini akan menyebabkan penambahan biaya administrasi BUS/UUS/BPRS dan mempengaruhi pengelolaan likuiditas BUS/UUS/BPRS disebabkan adanya dana yang masuk lebih cepat dari jadwal yang sudah ditentukan.</li> <li>2. Biaya ini dibentuk sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara irreguler seperti (i) biaya administrasi (ii) biaya pengelolaan likuiditas dan (iii) biaya untuk menjaga kinerja BUS/UUS/BPRS atas dana nasabah pihak ketiga.</li> </ol>

2.12.2. Tahapan-tahapan yang akan menimbulkan biaya yakni:

2.12.2.1. Tahap perolehan atau pembelian obyek MMQ (aset properti)

Seluruh biaya yang timbul pada tahap ini menjadi tanggung jawab bersama para pihak pembeli obyek MMQ dan dibagi sesuai porsi modal masing-masing.

2.12.2.2. Tahap masa sewa obyek MMQ (aset properti)

Seluruh biaya yang timbul pada tahap ini menjadi tanggung jawab pihak penyewa karena ia sedang dan akan menerima manfaat atas penggunaan obyek MMQ tersebut.

2.12.2.3. Tahap pengalihan kepemilikan obyek MMQ (aset properti)

Seluruh biaya yang timbul pada tahap ini menjadi tanggung jawab pihak pembeli karena ia akan menerima manfaat atas kepemilikan obyek MMQ tersebut.

### 2.13. Standar Jaminan dan Agunan

2.13.1. Jaminan pokok atas pembiayaan MMQ adalah keyakinan BUS/UUS/BPRS atas kesanggupan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

2.13.2. Agunan merupakan "*secondary source repayment*" atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan MMQ apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.

2.13.3. BUS/UUS/BPRS tidak boleh menerbitkan Surat Pengakuan Utang (*Grosse Akta*) terkait perjanjian MMQ sebab perjanjian MMQ bukan merupakan bentuk perjanjian terkait utang-piutang. Pemberlakuan dan eksekusi Surat Pengakuan Utang atas akad MMQ akan mengakibatkan bagi hasil yang diterima BUS/UUS/BPRS berubah sifat menjadi riba.

- 2.13.4. Terkait pasal di atas, BUS/UUS/BPRS boleh menerbitkan Surat Kewajiban Pengembalian Modal dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok. Surat tersebut hanya berlaku dan akan dieksekusi saat Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban pengembalian modal dan tidak berlaku selama Nasabah memenuhi kewajibannya selama masa kontrak berlaku.
- 2.13.5. BUS/UUS/BPRS boleh meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada BUS/UUS/BPRS untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek MMQ.
- 2.13.6. Dalam hal BUS/UUS/BPRS meminta pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek pembiayaan, Surat Kuasa dibuat dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
- 2.13.7. Obyek Pembiayaan yang dibiayai atas modal bersama dalam kontrak ini bersifat boleh untuk dijadikan obyek agunan. Jika Obyek Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat Obyek Pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan.
- 2.13.8. Standar aktiva yang dapat dijadikan agunan disertai dokumen legal yang harus disiapkan Nasabah atas agunannya tersebut adalah sebagai berikut:

No.	Jenis Aktiva	Dokumen Legal
1.	Deposito	Bilyet Deposito Investasi Mudharabah disertai Surat Kuasa Pencairan dan Pemblokiran (Deposito yang ada di BUS/UUS/BPRS)
2.	Logam Mulia/Emas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perjanjian Gadai</li> <li>2. Sertifikat yang dikeluarkan pembuat logam mulia tersebut atau pernyataan dari pegadaian (emas perhiasan) yang menyatakan kadar logam dan harga pembelian resmi</li> <li>3. Bukti pembelian (kwitansi/surat jual beli logam mulia)</li> </ol>
3.	Bangunan dan Tanah Hak Milik, HGB, HGU, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pakai	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat asli yang sudah diverifikasi</li> <li>2. IMB asli</li> <li>3. PBB tahun terakhir (<i>copy</i>)</li> <li>4. SKMHT, APHT, SHT</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
4.	Bangunan di atas tanah hak pengelolaan (kios)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Surat izin tempat usaha</li> <li>2. Surat persetujuan menjaminkan dari pengelola</li> <li>3. Surat Akta Kuasa untuk memindahkan hak</li> <li>4. Tagihan (<i>cessie</i>)</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
5.	Alat-alat berat dan Mesin-mesin yang tertanam	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktur pembelian</li> <li>2. Fiducia</li> <li>3. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>4. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
6.	Kapal laut dengan ukuran minimal GT 7 dan pesawat udara	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Hipotek</li> <li>2. Surat Kuasa Membebaskan Hipotek secara notariil (jika Nasabah hendak memberikan kuasa pembebanan hipotek kepada BUS/UUS/BPRS)</li> <li>3. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>4. <i>Gross Akta</i> Pendaftaran Kapal untuk kapal laut atau bukti kepemilikan pesawat udara bagi pesawat udara</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>

No.	Jenis Aktiva	Dokumen Legal
7.	Kendaraan Bermotor	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BPKB Asli</li> <li>2. Akta Fiducia yang telah didaftarkan</li> <li>3. Kwitansi kosong 3 lembar</li> <li>4. Faktur pembelian</li> <li>5. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>6. Surat Blokir BPKB dari Polda setempat</li> <li>7. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
8.	Inventori (Persediaan)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Fiducia yang telah didaftarkan</li> <li>2. Daftar <i>stock</i> yang dinilai oleh lembaga <i>surveyor</i></li> <li>3. <i>Independen</i> untuk nilai tertentu (periodik 1 bulan)</li> <li>4. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
9.	Mesin-mesin	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kwitansi/Faktur pembelian</li> <li>2. Akta Fiducia yang telah didaftarkan</li> <li>3. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>4. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
10.	Piutang	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Fiducia</li> <li>2. Daftar tagihan periodik (piutang yang dijaminan)</li> <li>3. <i>Standing Instruction</i> yang disetujui tiga pihak (Bank, <i>Bowheer</i> dan Nasabah)</li> </ol>

2.13.9. Agunan harus diatasmamakan Calon Nasabah atau suami/istri yang sah dari Calon Nasabah.

2.13.10. Dalam hal pasal di atas tidak terpenuhi, agunan harus atas nama orang tua kandung dari Calon Nasabah disertai Surat Pernyataan Notariil dari orang tua dan seluruh ahli warisnya bahwa agunan bersedia diikat oleh BUS/UUS/BPRS dan bersedia menanggung segala konsekuensi jika ada wanprestasi dari Nasabah.

2.13.11. Setiap agunan dan jaminan lainnya wajib dilakukan proses verifikasi dan penilaian (taksasi) sesuai dengan kebijakan BUS/UUS/BPRS.

- 2.13.12. Penilaian atas agunan perlu diperhitungkan terkait "*margin of safety*" bahwa agunan bukan hanya untuk menutupi jumlah pembiayaan Nasabah terhadap BUS/UUS/BPRS namun juga terkait beban kewajiban Nasabah lainnya jika nasabah mengalami kesulitan atau dinyatakan pailit.
- 2.13.13. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemberlakuan konsep "*margin of safety*" yaitu:
- 2.13.13.1. Waktu yang diperlukan untuk mengeksekusi agunan sesuai prosedur yang berlaku
  - 2.13.13.2. Modal, proporsi bagi hasil, tunggakan angsuran yang harus dikembalikan selama rentang waktu BUS/UUS/BPRS mengeksekusi jaminan
  - 2.13.13.3. Biaya yang diperlukan untuk mengeksekusi/melikuidasi jaminan
- 2.13.14. Faktor-faktor yang menentukan perbedaan nilai "*margin of safety*" dari setiap jenis agunan adalah:
- 2.13.14.1. Kemudahan dan kecepatan melikuidasi agunan
  - 2.13.14.2. Lokasi atau letak agunan
  - 2.13.14.3. Usia agunan
  - 2.13.14.4. Nilai guna agunan
  - 2.13.14.5. Kestabilan harga agunan
- 2.13.15. Bentuk pengikatan agunan mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku seperti dalam PBI No. 13/23/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

## **2.14. Standar Asuransi**

- 2.14.1. Asuransi yang terkait dengan pembiayaan akad MMQ adalah asuransi terkait kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan di kemudian hari yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi.
- 2.14.2. Pembayaran premi asuransi melalui akad MMQ dibagi dan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah secara proporsional berdasarkan kesepakatan.
- 2.14.3. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi jiwa yang dibayarkan terdiri dari namun tidak terbatas pada usia nasabah, besarnya plafon pembiayaan, dan lamanya jangka waktu pembiayaan.
- 2.14.4. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi kebakaran terdiri dari namun tidak terbatas pada nilai bangunan dari agunan dan jangka waktu pembiayaan.
- 2.14.5. Penutupan proteksi asuransi wajib dilakukan oleh Perusahaan Asuransi Syariah yang telah menjadi rekanan pihak BUS/UUS/BPRS.
- 2.14.6. Jangka waktu penutupan proteksi asuransi ditetapkan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan dan harus dibayarkan di muka.

## **2.15. Standar Angsuran Pembiayaan**

- 2.15.1. Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan atas semua dana pembiayaan (modal MMQ/porsi *hishshah*) yang telah disalurkan BUS/UUS/BPRS disertai dengan bagi hasil yang menjadi hak BUS/UUS/BPRS.

- 2.15.2. Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada BUS/UUS/BPRS sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran pembiayaan, yang merupakan satu kesatuan dengan akad perjanjian.
- 2.15.3. Pembayaran dilakukan dengan cara melakukan setoran atau pengkreditan ke rekening giro atas nama Nasabah dan angsuran pembiayaan wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang ditentukan dalam akad perjanjian.
- 2.15.4. Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.
- 2.15.5. Jika pembayaran kewajiban Nasabah berdasarkan akad perjanjian jatuh pada hari diluar Hari Kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran paling lambat satu hari kerja sebelumnya.
- 2.15.6. Dalam hal pengembalian dana dilakukan melalui rekening Nasabah yang terdapat di Kantor Cabang Syariah, maka dengan ini Nasabah memberi kuasa kepada BUS/UUS/BPRS karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 KUHPerdara, untuk mendebet rekening Nasabah guna membayar/melunasi kewajibannya kepada BUS/UUS/BPRS.
- 2.15.7. Dalam hal Nasabah mengembalikan seluruh modal BUS/UUS/BPRS lebih awal dari jangka waktu yang ditentukan, maka tidak berarti pengembalian modal BUS/UUS/BPRS tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian/nisbah keuntungan yang menjadi hak BUS/UUS/BPRS pada bulan itu, sebagaimana ditetapkan dalam akad perjanjian.



## **2.16. Standar Pelunasan Dipercepat**

- 2.16.1. Pelunasan sebagian atau keseluruhan sisa pembiayaan MMQ dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- 2.16.2. Pelunasan dipercepat dapat dilakukan pada setiap hari kerja dengan kewajiban Nasabah untuk memberikan pemberitahuan tertulis sebelumnya.
- 2.16.3. Pemberitahuan tertulis mencakup perubahan skema angsuran apakah jangka waktu yang dipersingkat atautah perubahan jumlah angsuran yang diperbesar.
- 2.16.4. Pelunasan pembiayaan dilakukan dengan mekanisme berupa penyerahan kelengkapan dokumen oleh Nasabah yaitu Memo Permohonan Pelunasan Fasilitas Pembiayaan.
- 2.16.5. Besarnya biaya administrasi atau diskon atas pelunasan yang dilakukan sebagian atau seluruhnya dihitung dan disepakati bersama kemudian.
- 2.16.6. Pelunasan keseluruhan modal pembiayaan MMQ oleh Nasabah kepada BUS/UUS/BPRS secara otomatis juga menghentikan kewajiban Nasabah untuk melakukan pembayaran bagi hasil yang akan diterima oleh BUS/UUS/BPRS.

## **2.17. Standar Perlakuan Tunggakan**

- 2.17.1. Tunggakan adalah pembayaran angsuran pembiayaan MMQ (baik modal saja, bagi hasil atau *ujroh* saja maupun keduanya) yang dilakukan oleh Nasabah tidak sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati dalam kontrak.

- 2.17.2. Penanganan atas tunggakan Nasabah wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata.
- 2.17.3. Jika tunggakan terjadi karena kondisi keuangan Nasabah, maka BUS/UUS/BPRS dianjurkan untuk memberikan perpanjangan atau kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan.
- 2.17.4. Jika tunggakan terjadi karena Nasabah lalai atau tidak menunjukkan iktikad baik dalam menjalankan kewajibannya, maka BUS/UUS/BPRS dapat membebankan denda (*ta'zir*) atas tunggakan tersebut.

## **2.18. Standar Wanprestasi**

- 2.18.1. Wanprestasi adalah kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan disepakati bersama dalam kontrak sehingga menimbulkan kerugian bagi BUS/UUS/BPRS baik dalam berupa penyusutan nilai modal maupun pengurangan nilai bagi hasil untuk BUS/UUS/BPRS.
- 2.18.2. Jika wanprestasi terjadi akibat kelalaian nasabah, BUS/UUS/BPRS berhak mendapatkan ganti rugi (*ta'widh*).
- 2.18.3. Pembebanan ganti rugi (*ta'widh*) hanya dapat dikenakan apabila:
- 2.18.3.1. Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji; atau
  - 2.18.3.2. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya; atau

2.18.3.3. Pihak yang ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji itu terjadi karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*).

## 2.19. Standar Denda dan Ganti Rugi

2.19.1. BUS/UUS/BPRS dapat memberikan sanksi kepada Nasabah mampu bayar yang terbukti melakukan tunggakan atas pembayaran angsuran dan/atau wanprestasi atas setiap ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak.

2.19.2. Sanksi yang dapat diterapkan adalah berupa denda (*ta'zir*) dan/atau ganti rugi (*ta'widh*). BUS/UUS/BPRS dapat menerapkan salah satu atau keduanya sesuai dengan syarat dan kondisi yang dijelaskan dalam standar ini.

2.19.3. Denda atas tunggakan (*ta'zir*) harus diperuntukkan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara ganti rugi (*ta'widh*) dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan BUS/UUS/BPRS.

2.19.4. Denda atas tunggakan (*ta'zir*) hanya dikenakan kepada Nasabah jika Nasabah terbukti lalai atas kewajiban pembayaran angsurannya.

2.19.5. Kelalaian Nasabah didefinisikan sebagai kesalahan yang dilakukan oleh Nasabah dalam hal pengelolaan aset/properti yang diwakilkan/disewakan kepadanya untuk dikelola dengan baik sehingga terjadi kerusakan, kegagalan, dan/atau kehilangan aset/properti yang dimiliki bersama dalam kontrak ini.

2.19.6. Ketentuan mengenai pemberian ganti rugi (*ta'widh*) kepada Nasabah dibatasi oleh beberapa standar berikut ini:

- 2.19.6.1. Ganti rugi dikenakan kepada nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada BUS/UUS/BPRS.
  - 2.19.6.2. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan Bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*)
  - 2.19.6.3. BUS/UUS/BPRS hanya dapat mengenakan ganti rugi pada keuntungan bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah.
  - 2.19.6.4. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah.
  - 2.19.6.5. Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.
- 2.19.7. Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh BUS/UUS/BPRS dalam melakukan penagihan hak BUS/UUS/BPRS yang seharusnya ditunaikan oleh Nasabah.

## **2.20. Standar Penyelesaian Sengketa**

- 2.20.1. Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah harus mengutamakan prinsip musyawarah mufakat.
- 2.20.2. Prinsip musyawarah mufakat dapat dilakukan melalui beberapa cara seperti penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*) ataupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).

- 2.20.3. Apabila mekanisme musyawarah belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi melalui arbitrase syariah misalnya Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.
- 2.20.4. Apabila para pihak menyetujui untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka BUS/UUS/BPRS dan Nasabah harus menyetujui dalam kontrak bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini diselesaikan melalui Pengadilan Agama.
- 2.20.5. Pihak BUS/UUS/BPRS tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada BUS/UUS/BPRS untuk melakukan eksekusi agunan dan jaminan.
- 2.20.6. Pihak BUS/UUS/BPRS tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan BUS/UUS/BPRS melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan.
- 2.20.7. Jika sampai tahap eksekusi agunan obyek MMQ dan/atau jaminan lainnya dilakukan, maka hasil eksekusi (penjualan/pelelangan) tersebut diutamakan untuk mengembalikan modal BUS/UUS/BPRS
- 2.20.8. Jika ada kelebihan nilai eksekusi maka dikembalikan ke Nasabah, jika masih kurang menutupi modal BUS/UUS/BPRS maka hal itu tetap menjadi kewajiban Nasabah hingga BUS/UUS/BPRS menghapuskan kewajiban tersebut.

## 2.21. Standar *Force Majeur*

2.21.1. BUS/UUS/BPRS perlu mencantumkan klausula *force majeure* dalam kontrak akad untuk mencegah sengketa atau konflik jika terjadi *force majeure*.

2.21.2. Peristiwa atau keadaan yang tergolong dalam kategori *force majeure* adalah peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan/atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan standar dalam kontrak ini, termasuk namun tidak terbatas pada gempa bumi, badai, angin topan, banjir, kebakaran, tanah longsor, peperangan, embargo, pemogokan umum, huru-hara, peledakan dan pemberontakan.

2.21.3. BUS/UUS/BPRS perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang timbul akibat *force majeure* secara musyawarah mufakat tanpa mengurangi hak-hak BUS/UUS/BPRS sebagaimana yang telah diatur dalam akad.

2.21.4. Keadaan *force majeure* bisa menjadi alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya kontrak atau perjanjian.

## 2.22. Standar Dokumentasi

2.22.1. Dokumen-dokumen pembiayaan MMQ yang memerlukan legalisasi akta notaris diutamakan untuk dibuat oleh notaris yang memiliki pemahaman yang baik tentang prinsip syariah dan transaksi perbankan syariah disamping keahlian dalam bidang kenotariatan.

- 2.22.2. Proses dokumentasi permohonan terkait Pembiayaan MMQ akan menghasilkan 2 (dua) berkas yaitu berkas pembiayaan dan berkas agunan.
- 2.22.3. Berkas pembiayaan berisi berkas mulai dari aplikasi sampai pembiayaan MMQ lunas.
- 2.22.4. Berkas pembiayaan minimal terdiri dari:
  - 2.22.4.1. Formulir standar aplikasi permohonan Pembiayaan MMQ yang telah diisi lengkap;
  - 2.22.4.2. Fotocopy KTP calon konsumen dan suami/istri;
  - 2.22.4.3. Fotocopy Kartu Keluarga;
  - 2.22.4.4. Surat Nikah/Cerai dan perjanjian perkawinan (jika ada);
  - 2.22.4.5. Surat Kewarganegaraan/Surat Ganti Nama (jika diperlukan);
  - 2.22.4.6. Riwayat Hidup Konsumen dan suami/istri (jika diperlukan);
  - 2.22.4.7. *Worksheet/Kertas Kerja personal discussion*;
  - 2.22.4.8. Data tentang Penghasilan Konsumen yaitu surat keterangan penghasilan bagi calon konsumen yang berpenghasilan tetap, fotocopy anggaran dasar perusahaan bagi calon konsumen yang berpenghasilan tidak tetap, SPT Pajak satu tahun terakhir bagi wirasusaha, dan fotocopy ijin profesi bagi profesional;
  - 2.22.4.9. Fotocopy data rumah dan tanah yang akan diagunkan, pelunasan uang muka kepada penjual, sertifikat tanah, perjanjian untuk jual-beli/PPJB, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Pelunasan PBB, Rekening Telepon dan listrik (khusus untuk rumah bekas);
  - 2.22.4.10. Surat Kuasa Pendebetan yang turut ditandatangani oleh suami/istri;
- 2.22.5. Pihak BUS/UUS/BPRS perlu melakukan verifikasi dokumen sebelum mengabulkan permohonan Pembiayaan MMQ.

- 2.22.6. Pihak BUS/UUS/BPRS perlu melakukan verifikasi untuk menguji kebenaran data aplikasi calon Nasabah dan memastikan tidak ada data fiktif dan atau penipuan dalam setiap aplikasi permohonan pembiayaan MMQ.
- 2.22.7. Hal-hal yang penting untuk diperhatikan dalam verifikasi dokumen adalah:
- 2.22.7.1. Penghasilan tambahan merupakan komponen penghasilan yang rawan karena sering digunakan untuk mengkatrol penghasilan yang sesungguhnya;
  - 2.22.7.2. Verifikasi atas penghasilan tambahan dilakukan terhadap besarnya penghasilan dan keterkaitan dengan sektor usaha yang digeluti konsumen untuk mencegah adanya *conflict of interest*.
  - 2.22.7.3. Penelitian lebih dalam perlu dilakukan jika terdapat inkonsistensi antara data yang satu dengan lainnya dan atau ditemui adanya masa tenggat dalam riwayat hidup.
  - 2.22.7.4. Verifikasi terhadap kebenaran tempat kerja dan tempat tinggal dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang telah ditunjuk.
- 2.22.8. Ketentuan terkait lama waktu dan cara verifikasi dokumen disesuaikan dengan profil Nasabah dan kebijakan lain yang dinilai penting oleh BUS/UUS/BPRS.

## 2.23. Standar *Take Over*

- 2.23.1. Standar ini terkait salah satu tujuan pembiayaan MMQ yang ditujukan untuk mengambil alih pembiayaan kepemilikan properti atau pembiayaan sejenis produk KPR dari BUS/UUS/BPRS lain atau Bank Konvensional dengan maksimum limit pembiayaan sebesar *outstanding* terakhir di BUS/UUS/BPRS asal dan plafond maksimum sesuai dengan standar.



- 2.23.2. Jenis *take over* ada dua yakni *take over* murni dan *take over* jual beli:
- 2.23.2.1. *Take over* murni adalah pengambilalihan pembiayaan dari Bank lain dimana pembiayaan itu atas nama Nasabah atau suami/istri Nasabah yang bersangkutan disertai agunan atas nama Nasabah atau suami/istri Nasabah yang bersangkutan.
  - 2.23.2.2. *Take over* jual beli adalah pengambilalihan pembiayaan dari Bank lain dimana pembiayaan itu bukan atas nama Nasabah atau suami/istri Nasabah yang bersangkutan sehingga diperlukan adanya proses pengalihan Nasabah dan kepemilikan agunan.
- 2.23.3. Terkait agunan *take over* harus juga mengikuti standar agunan dalam standar pembiayaan MMQ ini.
- 2.23.4. Sertifikat telah pecah per kavling atas nama Nasabah (untuk *take over* murni) dan nama penjual (untuk *take over* jual beli).
- 2.23.5. Khusus untuk *take over* murni, kolektibilitas pembiayaan yang di-*take over* harus tergolong lancar selama 6 bulan terakhir yang dibuktikan dengan hasil informasi nasabah individual dari Bank Indonesia.
- 2.23.6. Asuransi untuk *take over* mengikuti standar asuransi dalam pembiayaan MMQ dan harus meng-*cover* asuransi jiwa sesuai plafond yang di-*take over*.

# Bab 3

## Standar Pelaksanaan

### 3.1. Tahapan Proses Pembiayaan

No.	Tahapan	Pelaksanaan
1.	Tahap I Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Calon Nasabah mengisi lengkap Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan atau mengajukan Surat Permohonan Pembiayaan</li><li>2. Calon Nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh BUS/UUS/BPRS</li></ol>
2.	Tahap II Verifikasi Dokumen Calon Nasabah	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan verifikasi terhadap data diri Nasabah</li><li>2. Pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan analisa terhadap hal-hal sebagai berikut:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Profil Nasabah</li><li>b) Melakukan Analisa Yuridis dan Analisa Kontrak</li></ol></li><li>3. Pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan Nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan</li><li>4. Pihak BUS/UUS/BPRS akan membuat Usulan Pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen Calon Nasabah</li></ol>
3.	Tahap III Persetujuan Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pihak BUS/UUS/BPRS akan memberi keputusan perihal layak/tidaknya calon Nasabah diberikan pembiayaan</li><li>2. Apabila Calon Nasabah dinyatakan layak, pihak BUS/UUS/BPRS memberikan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada Calon Nasabah</li><li>3. Apabila Nasabah dinyatakan tidak layak, maka Pihak BUS/UUS/BPRS akan segera mengkonfirmasi dan memberikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada Nasabah</li></ol>

No.	Tahapan	Pelaksanaan
4.	Tahap IV Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apabila Nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, Nasabah diminta datang ke BUS/UUS/BPRS untuk melakukan pengikatan</li> <li>2. Pihak BUS/UUS/BPRS akan mengecek keaslian dokumen jaminan</li> <li>3. Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh Notaris rekanan BUS/UUS/BPRS</li> <li>4. Setelah pengikatan dilakukan, BUS/UUS/BPRS menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan</li> </ol>
5.	Tahap V Pembayaran Biaya-biaya Sebelum Pencairan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sebelum <i>setting</i> Fasilitas Pembiayaan, Nasabah dan Pihak BUS/UUS/BPRS akan menyepakati seluruh biaya-biaya yang timbul</li> <li>2. Biaya yang mungkin akan timbul antara lain:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Biaya administrasi</li> <li>b) Biaya Asuransi Jiwa (bila disyaratkan)</li> <li>c) Asuransi Kebakaran</li> <li>d) Asuransi Pembiayaan (bila disyaratkan)</li> <li>e) Biaya Notaris</li> <li>f) Biaya Penilaian Jaminan, dan</li> <li>g) Biaya Materai</li> </ol> </li> </ol>
6.	Tahap VI Setting Fasilitas Pembiayaan Musyarakah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Setelah seluruh biaya yang timbul didebet oleh Pihak BUS/UUS/BPRS maka Bank akan melakukan <i>setting</i> pada rekening giro sehingga Nasabah dapat menggunakan dana dari rekening Nasabah</li> <li>2. Nasabah wajib menggunakan dana tersebut untuk pemenuhan kebutuhan pembiayaan sesuai yang diajukan</li> </ol>
7.	Tahap VII Pembayaran Bagi Hasil	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nasabah membayar sesuai dengan tanggal pembayaran bagi hasil yang telah disepakati</li> <li>2. Pembayaran pengembalian modal BUS/UUS/BPRS dilakukan otomatis ketika terdapat dana di rekening giro Nasabah</li> </ol>

No.	Tahapan	Pelaksanaan
8.	Tahap VIII Pelunasan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila:               <ol style="list-style-type: none"> <li>i) Lunas sesuai jangka waktu pembiayaan, ii) Nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan</li> </ol> </li> <li>2. Nasabah melakukan pelunasan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana bagi hasil</li> <li>3. Setelah seluruh kewajiban Nasabah lunas maka pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan pelepasan jaminan dan penghentian permintaan bagi hasil</li> </ol>

### 3.2. Pengajuan Pembiayaan

3.2.1. Proses pengajuan pembiayaan mengacu kepada prosedur umum pelaksanaan pembiayaan dan ketentuan lainnya yang ditetapkan oleh masing-masing BUS/UUS/BPRS misalnya oleh *Financing Support Division, Risk Management* atau divisi-divisi yang berhubungan langsung dengan kebijakan ataupun operasional aktivitas pembiayaan.

3.2.2. Perhitungan porsi penyertaan modal

3.2.2.1. Nominal penyertaan modal BUS/UUS/BPRS ditentukan sesuai besar plafond yang layak diberikan kepada Nasabah.

3.2.2.2. Nominal penyertaan modal Nasabah ditentukan dari modal sendiri yang terdiri atas jumlah dana yang diterbitkan dan disetor penuh.

3.2.3. Analisa Pendapatan Nasabah

3.2.3.1. Pihak BUS/UUS/BPRS harus memintakan laporan pendapatan Nasabah yang dapat digunakan sebagai proyeksi atau penjamin pembayaran angsuran Nasabah di masa depan.

- 3.2.3.2. Pihak BUS/UUS/BPRS harus mempelajari pola pendapatan nasabah tiap bulannya selama 1 periode pembukuan dengan cara menganalisa histori pendapatan Nasabah.
- 3.2.3.3. Pola pendapatan dan keakuratan dalam menghitung kebutuhan dana Nasabah akan mempengaruhi plafond yang akan diberikan.
- 3.2.3.4. Dalam menghitung proyeksi kelancaran pembayaran angsuran Nasabah, Pihak BUS/UUS/BPRS harus memperhatikan fluktuasi arus kas masuk (*cash inflow*) dari historikal pendapatan Nasabah.
- 3.2.3.5. Jika berdasarkan historikal, arus pendapatan perbulan (bukan akumulasi bulanan) memperlihatkan pergerakan yang tidak stabil, maka pihak BUS/UUS/BPRS harus menghitung deviasi terbesar dan menggunakan deviasi tersebut untuk melakukan *stress test* terhadap proyeksi kelancaran pembayaran Nasabah tersebut.
- 3.2.3.6. Selain itu, Pihak BUS/UUS/BPRS wajib memperhatikan sensitivitas komponen pendapatan terhadap proyeksi pendapatan Nasabah. Pihak BUS/UUS/BPRS harus membuat arus kas yang konservatif dengan melakukan *stress test* atas komponen yang diprediksi mengalami kenaikan selama masa pembiayaan.
- 3.2.3.7. Proses verifikasi pembiayaan mengacu kepada Prosedur yang telah ditetapkan oleh divisi-divisi yang berkaitan dengan kebijakan maupun operasional aktivitas pembiayaan.

### **3.3. Proses *Risk Assessment* dan Keputusan Pembiayaan**

- 3.3.1. Sebelum masuk ke level komite, Proposal Pembiayaan disesuaikan terlebih dahulu dengan standar Divisi Manajemen Risiko dan/atau divisi yang berwenang atas pemutusan pembiayaan.

- 3.3.2. Divisi yang terkait dengan Risiko Pembiayaan melakukan proses *assessment* dan memberikan rekomendasi untuk dilakukan proses lebih lanjut sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang berlaku pada Divisi terkait Manajemen Risiko.
- 3.3.3. Prosedur pengambilan keputusan pembiayaan harus mengikuti standar yang telah ditetapkan oleh divisi yang terkait dengan kewenangan Manajemen Risiko dan Risiko Pembiayaan.

### **3.4. Realisasi dan Pengembalian Pembiayaan**

- 3.4.1. Komite Pembiayaan BUS/UUS/BPRS akan memberikan keputusan terkait persetujuan pembiayaan serta syarat dan kondisi yang ditetapkan.
- 3.4.2. Nasabah dapat menyampaikan keberatan atas persyaratan yang ditetapkan dan wajib menyampaikan secara tertulis atas usulan perubahan syarat yang diinginkan.
- 3.4.3. Setelah fasilitas pembiayaan MMQ disetujui oleh pihak berwenang BUS/UUS/BPRS dan telah dilakukan pengikatan, maka pihak BUS/UUS/BPRS membuat memorandum untuk mendaftarkan fasilitas pembiayaan.
- 3.4.4. Pengembalian atas modal MMQ dapat dilakukan sistem apabila terjadi kredit di rekening Giro Nasabah.

### **3.5. Pembayaran Pendapatan Bagi Hasil Porsi Bank**

- 3.5.1. Pembayaran pendapatan bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS dilakukan secara bulanan setelah selesainya periode akhir bulan atau sesuai tanggal yang diperjanjikan dalam kontrak.

- 3.5.2. Penentuan bagi hasil dipengaruhi oleh mekanisme sewa atas obyek MMQ. Pendapatan dan nisbah bagi hasil BUS/UUS/BPRS atas sewa obyek MMQ menurun seiring pembelian porsi *hishshah* oleh Nasabah.

### **3.6. Pengawasan Pembiayaan**

- 3.6.1. Pengawasan pembiayaan dilakukan untuk tujuan berikut:
- 3.6.1.1. Memastikan dilakukannya proses pendebitan pembayaran pendapatan bagi hasil porsi Bank bulanan Nasabah setiap tanggal yang disepakati dalam akad.
  - 3.6.1.2. Deteksi dini untuk melakukan tindakan pembekuan fasilitas.
- 3.6.2. Pengawasan pembiayaan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu (i) pengawasan *On The Spot* dengan melakukan kunjungan Nasabah dan (ii) Pengawasan berdasarkan dokumentasi (*Off Site*).

### **3.7. Pembekuan Fasilitas**

- 3.7.1. Pihak BUS/UUS/BPRS harus mengawasi arus transaksi dari rekening giro Nasabah untuk melihat penggunaan dana untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan dana oleh Nasabah.
- 3.7.2. Apabila pihak BUS/UUS/BPRS berdasarkan investigasi melihat terdapat kemungkinan penyalahgunaan dana, maka pihak BUS/UUS/BPRS harus berdiskusi dengan pihak *Branch Manager* dan melakukan tindakan mitigasi apabila diperlukan.
- 3.7.3. Pihak BUS/UUS/BPRS perlu memberikan peringatan kepada nasabah atas penyalahgunaan dana.

- 3.7.4. Apabila nasabah tidak menghiraukan peringatan tersebut maka pihak BUS/UUS/BPRS perlu membuat Memorandum Internal kepada *Operational Manager* untuk melakukan pembekuan fasilitas.
- 3.7.5. Pembekuan fasilitas dilakukan dengan pertimbangan sebagai berikut:
1. Nasabah tidak mampu membayar *ujroh* atas obyek MMQ sesuai kesepakatan
  2. Nasabah melakukan wanprestasi atas setiap ketentuan dalam kontrak

### **3.8. Pengakhiran Akad Musyarakah Mutanaqishah**

- 3.8.1. Pengakhiran akad Musyarakah Mutanaqishah dapat disebabkan oleh sebab berakhirnya jangka waktu akad, peristiwa cidera janji, dan nasabah mengajukan pengakhiran akad Musyarakah Mutanaqishah.
- 3.8.2. Ketika berakhirnya akad, maka nasabah wajib mengembalikan seluruh kewajiban modal pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak BUS/UUS/BPRS serta bagi hasil porsi BUS/UUS/BPRS pada periode terakhir saat pelunasan.

### **3.9. Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan**

- 3.9.1. Perpanjangan Fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dapat dilakukan dalam dalam rangka penyelamatan pembiayaan.
- 3.9.2. Pihak BUS/UUS/BPRS harus menentukan kriteria, persyaratan, dan ketentuan khusus terkait perpanjangan fasilitas pembiayaan Nasabah sesuai dengan kebijakan masing-masing bank.





# Bab 4

## Standar Manajemen Risiko

Konsep *Profit and Loss Sharing* dalam Pembiayaan kemitraan berbasis bagi hasil dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) mengharuskan adanya pengelolaan risiko yang baik oleh BUS/UUS/BPRS. Terlebih lagi, BUS/UUS/BPRS sebagai institusi yang harus mempertanggungjawabkan dana yang dimilikinya dari pihak ketiga penyimpan dana. Oleh karena itu diperlukan sistem manajemen risiko yang secara efektif dapat diterapkan dalam keseluruhan proses MMQ.

### **4.1. Analisis dan Identifikasi Jenis Risiko**

Setiap pembiayaan MMQ yang difasilitasi kepada Nasabah memiliki profil risiko yang berbeda-beda. Profil risiko merupakan bentuk dari partisipasi modal yang nampak dalam Pembiayaan yang diberikan oleh BUS/UUS/BPRS kepada Nasabah yang terdiri dari berbagai macam jenis risiko seperti risiko pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional.

#### **4.1.1. Risiko Pembiayaan (*Financing Risk*)**

Risiko pembiayaan adalah risiko yang diakibatkan oleh kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada BUS/UUS/BPRS atau jika Nasabah melakukan wanprestasi atas ketentuan-ketentuan kontrak.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
1. Adanya kemungkinan saat Nasabah tidak membayarkan porsi Bagi Hasil atau biaya <i>ujroh</i> milik BUS/UUS/BPRS sesuai akad yang telah disepakati akibat kurangnya informasi yang dimiliki atau diperoleh BUS/UUS/BPRS	1. Membuat jadwal pembiayaan bagi hasil atau <i>ujroh</i> yang harus diterima BUS/UUS/BPRS
2. Nasabah tidak mampu memenuhi sebagian atau keseluruhan kewajiban pengembalian modal maupun Bagi Hasil milik BUS/UUS/BPRS	2. Sebelum pemberian fasilitas Pembiayaan, BUS/UUS/BPRS harus melakukan analisa atas profil Nasabah (analisa 5C).

#### 4.1.2. Risiko Pasar (*Market Risk*)

Risiko pasar adalah risiko yang disebabkan oleh pergerakan kondisi pasar secara makro ekonomi baik itu terkait inflasi, nilai tukar mata uang dan tingkat suku bunga, meskipun BUS/UUS/BPRS mengabaikan penghitungan Bagi Hasil berdasarkan suku bunga, tetapi efek dari suku bunga itu sendiri harus diperhatikan karena dampaknya yang cenderung menyebar ke segala arah, termasuk sektor riil yang dibiayai oleh BUS/UUS/BPRS.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
1. Jika pembiayaan dalam mata uang asing sementara pendapatan tidak seluruhnya dalam mata uang asing atau justru mayoritas dalam mata uang rupiah (IDR) maka saat rupiah melemah, pendapatan akan menurun dan target pendapatan tidak tercapai.	1. Idealnya, pembiayaan dalam mata uang asing diberikan kepada Nasabah jika pendapatan Nasabah yang dihasilkan juga mayoritas atau keseluruhan dalam mata uang asing juga sementara pengeluaran dalam mata uang rupiah.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
2. Akad MMQ menyatakan bahwa kerugian yang disebabkan oleh faktor alami seperti bencana alam atau kondisi makro ekonomi, dan kerugian itu bukan karena kelalaian atau kesalahan yang disengaja dilakukan oleh Nasabah, maka BUS/UUS/BPRS turut menanggung kerugian tersebut.	2. Sebelum pemberian fasilitas Pembiayaan, BUS/UUS/BPRS harus melakukan analisa mendalam atas pendapatan Nasabah terutama terhadap proyeksi kondisi perekonomian baik mikro maupun makro.

#### 4.1.3. Risiko Operasional (*Operational Risk*)

Risiko operasional adalah risiko yang disebabkan oleh *internal fraud* seperti pencatatan keuangan yang tidak benar atas nilai posisi, ketidaksesuaian pencatatan pajak secara sengaja, kesalahan, manipulasi dan *mark up* dalam akuntansi maupun pelaporan serta aktivitas penyogokan dan penyuapan.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
1. Harga sewa properti yang lebih rendah dari harga pasar sementara pada masa itu belum mencapai masa yang disepakati untuk <i>review ujroh</i> .	1. Menghitung harga sewa properti dan masa <i>review ujroh</i> yang akurat dan berkeadilan.

#### 4.1.4. Risiko Legal/Hukum (*Legal Risk*)

Risiko legal/hukum adalah risiko timbulnya kerugian akibat tidak terpenuhinya aspek-aspek legalitas baik dari segi identitas Nasabah selaku subyek pembiayaan; segi obyek pembiayaan; segi jaminan maupun aspek akad dan perjanjian pembiayaan itu sendiri.

Risiko yang Dihadapi	Strategi Mengelola Risiko
1. Dokumen-dokumen legal Calon Nasabah tidak lengkap dan valid.	1. BUS/UUS/BPRS wajib melakukan analisa dan verifikasi legalitas seluruh berkas dokumen Calon Nasabah (baik perorangan maupun badan usaha) dan memastikan semuanya lengkap sesuai standar yang berlaku.
2. Dokumen-dokumen legal perizinan usaha Calon Nasabah tidak lengkap dan valid.	2. BUS/UUS/BPRS wajib melakukan taksasi/penilaian atas agunan dan/atau jaminan yang diajukan Calon Nasabah.
3. Dokumen-dokumen legal agunan dan jaminan yang diajukan oleh Calon Nasabah tidak lengkap dan valid.	3. BUS/UUS/BPRS memastikan bahwa Calon Nasabah mengerti seluruh standar dalam kontrak dan memastikan Nasabah menandatangani kontrak dengan ridho dan sepakat atas segala konsekuensi dalam kontrak.
4. BUS/UUS/BPRS dirugikan oleh Notaris maupun Pihak Jasa Penilai Independen rekanan BUS/UUS/BPRS itu sendiri.	4. BUS/UUS/BPRS mengevaluasi kerja sama dengan Notaris maupun Pihak Jasa Penilai Independen rekanan yang terbukti merugikan pihak BUS/UUS/BPRS.

#### 4.2. Manajemen Risiko dalam Setiap Tahap Pembiayaan

Pembiayaan MMQ termasuk dalam kategori produk dengan profil risiko yang tinggi karena partisipasi modal disetarakan dengan porsi bagi untung rugi yang berarti juga setara dengan penanggungungan risiko sesuai porsi penyertaan modal masing-masing pihak. Ada tiga tahap dalam Pembiayaan MMQ yakni pra kontrak, masa kontrak dan penyelesaian kontrak.

#### 4.2.1. Tahap Pra Kontrak

Pada tahap pra kontrak, manajemen risiko disusun untuk menghasilkan keputusan yang optimal sebelum Nasabah diberikan fasilitas pembiayaan MMQ yang disepakati sesuai perjanjian. Manajemen risiko pada tahap ini berupa identifikasi risiko yang mungkin muncul di masa depan serta menyusun solusi dan kebijakan apa saja yang pantas untuk dilakukan. Manajemen risiko yang efektif pada tahap ini akan bermanfaat dalam mengurangi eksposur atau dampak risiko masa depan terhadap pembiayaan melalui pengerahan sumber daya yang ada disertai dengan penerapan berbagai teknik pengelolaan risiko yang tepat. Berikut ini adalah hal-hal terkait Manajemen Risiko Pra Kontrak:

##### 4.2.1.1. Penyusunan Kebijakan dan Prosedur Manajemen Risiko

BUS/UUS/BPRS harus memiliki kebijakan dan prosedur manajemen risiko yang komprehensif dan efektif disertai sistem dan pengawasan internal agar setiap risiko mampu teridentifikasi dan sesuai dengan selera risiko (*risk appetite*) BUS/UUS/BPRS yang bersangkutan. Meskipun setiap BUS/UUS/BPRS memiliki *risk appetite* yang berbeda, berikut adalah prosedur standar manajemen risiko yang harus dipenuhi oleh BUS/UUS/BPRS:

- a. Cara dan pola identifikasi risiko;
- b. Metodologi valuasi dan kalkulasi risiko yang tepat terhadap aset-aset dan distribusi profit;
- c. Batasan eksposur risiko (*risk exposure limits*);
- d. Teknik mitigasi risiko;
- e. Mekanisme pelaporan dan pengawasan;
- f. Alur komunikasi dan tanggung jawab manajemen risiko;
- g. Mekanisme *review*, pembaharuan dan perubahan

Seluruh poin kebijakan dan prosedur manajemen risiko di atas harus disusun dan dijabarkan pada tahap pra kontrak serta mengkomunikasikannya kepada seluruh fungsi terkait pada internal BUS/UUS/ BPRS. BUS/UUS/BPRS juga harus menyusun mekanisme jika terjadi *review*, pembaharuan dan perubahan poin-poin kebijakan dan prosedur di atas. *Review* dan pembaharuan atas poin-poin di atas merupakan hal yang mungkin terjadi seiring perubahan *risk appetite* BUS/UUS/ BPRS.

#### 4.2.1.2. Penilaian Uji Kelayakan Bayar Nasabah

Penilaian uji kelayakan bayar nasabah menjadi prosedur utama dalam hal pengelolaan risiko pra kontrak. BUS/UUS/BPRS harus memastikan bahwa kriteria dari calon Nasabah potensial baik dan sejalan dengan rencana dan strategi investasi BUS/UUS/BPRS. Setidaknya BUS/ UUS/BPRS harus bisa memastikan hal-hal di bawah ini telah dimiliki oleh Calon Nasabah Pembiayaan MMQ:

- a. Pastikan metodologi dan kerangka penilaian (*assessment method and framework*) calon Nasabah yang digunakan sesuai dengan tipe produk pembiayaan MMQ dan plafond pembiayaan yang tepat.
- b. Proses penilaian harus memiliki dasar seperti data historis (baik internal BUS/UUS/BPRS maupun internal Nasabah) dan bukti-bukti empiris lain yang memungkinkan. Jika data dan bukti empiris terbatas, BUS/UUS/BPRS dapat menggunakan data lain sebagai *proxy*. Jika dibutuhkan, BUS/UUS/BPRS juga bisa menggunakan judgment yang diatur dalam Kebijakan dan Prosedur Manajemen Risiko BUS/UUS/BPRS.
- c. Proses penilaian harus sudah memasukkan risiko-risiko utama seperti analisis 5C (*Capacity, Characteristics, Collateral, Capital dan Condition*) Calon Nasabah, risiko pasar dan investasi terkait proyeksi pembayaran dari pendapatan Nasabah, biaya sewa atas obyek MMQ dan biaya-biaya lain.

- d. Proses penilaian harus mempertimbangkan potensi perubahan-perubahan dalam hal perubahan pendapatan Nasabah di masa depan, perubahan harga properti di masa depan, dan fluktuasi harga sewa properti di masa depan.
- e. BUS/UUS/BPRS harus memastikan bahwa data dan informasi yang digunakan dalam proses penilaian kelayakan ini diperoleh dari sumber yang relevan, terkini dan dapat dipercaya.
- f. Proses penilaian ini harus dilakukan oleh pihak yang memiliki pengetahuan dan ahli dalam bidang bisnis properti, bisa berasal dari pihak internal BUS/UUS/BPRS maupun pihak eksternal. Pihak penilai ini harus independen dan sama sekali tidak terkait dan memiliki kepentingan dengan calon Nasabah. Jika BUS/UUS/BPRS menggunakan jasa pihak eksternal, harus ada standar lebih lanjut yang diatur dalam Kebijakan dan Prosedur Manajemen Risiko BUS/UUS/BPRS masing-masing.

Proses penilaian uji kelayakan usaha merupakan salah satu proses yang cukup panjang namun sangat penting dalam hal manajemen risiko tahap pra kontrak.

#### **4.2.2. Tahap Masa Kontrak**

Pada tahap ini, selama masa kontrak berlangsung, manajemen risiko tetap diperlukan untuk memastikan keberlangsungan pengawasan aktif atas kemampuan bayar Nasabah sehingga baik Nasabah maupun BUS/UUS/BPRS dapat memperoleh keuntungan dan sesuai dengan strategi bisnis BUS/UUS/BPRS maupun tujuan pribadi Nasabah. Pengawasan aktif berkelanjutan ini bertujuan untuk menjaga portofolio BUS/UUS/BPRS dan mengurangi eksposur risiko terkini yang mungkin belum terpikirkan saat penilaian risiko tahap pra kontrak. Segala anomali yang terjadi harus segera dilaporkan pada pihak Manajemen agar bisa segera diambil tindakan lebih lanjut.



#### 4.2.2.1. Pengawasan Aktif

Pengawasan aktif yang bisa dilakukan dapat berupa:

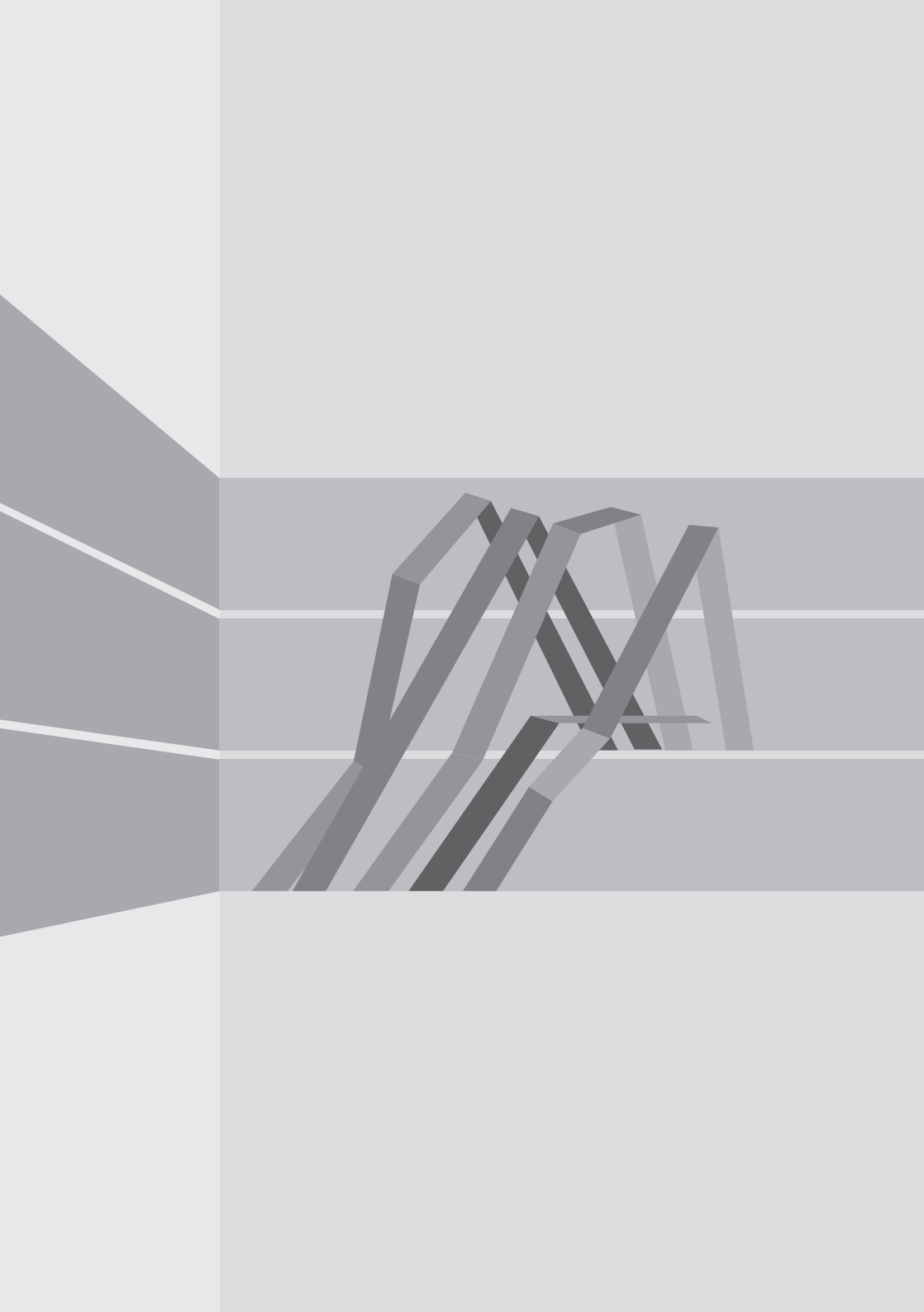
- a. BUS/UUS/BPRS membentuk mekanisme *early-warning* dengan kriteria-kriteria pemicu terjadinya risiko sehingga saat terjadi tanda-tanda yang sesuai dengan kriteria tersebut, manajemen dapat mengambil tindakan cepat sesuai mekanisme tersebut.
- b. BUS/UUS/BPRS dapat meminta dan memantau progres pembelian porsi *hishshah* BUS/UUS/BPRS oleh Nasabah dan pembayaran *ujroh* yang sesuai dengan kesepakatan kontrak.
- c. BUS/UUS/BPRS dapat menyusun beberapa kondisi yang di sepakati dalam dokumen legal perjanjian yang menuntut Nasabah jika Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut.
- d. BUS/UUS/BPRS dapat melakukan *review ujroh* sesuai ketentuan standar sebelumnya. Peninjauan ulang ini dapat menggunakan beberapa asumsi yang sesuai dengan kondisi dan bukti-bukti obyektif terkini.
- e. BUS/UUS/BPRS harus memastikan bahwa keterkaitan pihak-pihak lain (*outsourced parties*) dalam kepemilikan obyek (properti) MMQ tidak akan menimbulkan tambahan risiko yang signifikan. Pencegahan risiko ini dapat dilakukan melalui cara-cara seperti analisis dan seleksi dengan metodologi yang tepat sebelum melakukan kesepakatan perjanjian dengan pihak lain, memastikan bahwa seluruh informasi, data historis dan reputasi pihak lain berstatus baik, serta penerapan manajemen yang standar dan efektif selama pelaksanaan kerja dengan pihak lain.

#### 4.2.3. Tahap Penyelesaian Kontrak

Pada akhirnya, suatu perjanjian akan mengalami masa berakhir baik pada tanggal yang sesuai perjanjian atau berhenti di tengah jalan dengan berbagai penyebab. Demi menjaga kebaikan dan hak para pihak, maka syarat dan ketentuan pada tahap penyelesaian kontrak

juga harus termuat dalam kontrak perjanjian. Hal ini juga menjadi poin dalam manajemen risiko. Beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh manajemen risiko pada tahap penyelesaian kontrak diantaranya yaitu:

- a. BUS/UUS/BPRS harus telah memiliki prosedur dan mekanisme yang jelas dalam proses penyelesaian kontrak dan didokumentasikan serta dikomunikasikan kepada pihak-pihak terkait proses tersebut.
- b. Prosedur dan mekanisme yang dimiliki harus terdiri dari tahapan-tahapan yang dihadapi jika penyelesaian kontrak akibat masa waktu perjanjian habis atau akibat lain yang menyebabkan kontrak berakhir di tengah jalan.
- c. BUS/UUS/BPRS harus membuat penilaian terhadap berbagai cara penyelesaian kontrak dan dampak yang diperoleh akibat penyelesaian kontrak tersebut.
- d. BUS/UUS/BPRS harus memiliki opini legal (kekuatan hukum) dalam melaksanakan mekanisme penyelesaian kontrak sehingga eksekusi penyelesaian tidak melanggar hukum.
- e. BUS/UUS/BPRS harus menyusuri kemungkinan kewajiban-kewajiban dengan Nasabah dan menyelesaikannya sesuai perjanjian.
- f. Jika ada biaya perbaikan dan/atau kerugian yang disebabkan oleh kelalaian dan kesalahan kelola oleh Nasabah, maka BUS/UUS/BPRS berhak mengajukan dan menuntut klaim atas kerugian tersebut sesuai metode mitigasi risiko yang ditetapkan.



# Bab 5

## Standar Manajemen Sistem Informasi

- 5.1. Setiap BUS/UUS/BPRS diwajibkan untuk memiliki manajemen sistem informasi yang baik guna memenuhi asas transparansi, akuntabilitas dan kemudahan fasilitas transaksi antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah serta mendukung percepatan dan akurasi, mengurangi kesalahan, mengurangi biaya dan upaya meningkatkan pelayanan bagi seluruh *stakeholder* BUS/UUS/BPRS.
- 5.2. Pengaturan kode produk, masing-masing produk memiliki satu kode produk yang berfungsi untuk membedakan satu jenis akad dengan akad lainnya, ilustrasi kode produk sebagai berikut:

No.	Jenis Akad	Mata Uang	Produk	Kode Produk
1.	Musarakah Mutanaqishah	IDR	Pembiayaan MMQ KPR IB ...	301

- 5.3. Kode produk setidaknya memiliki tiga atau lebih angka yang mewakili suatu identitas yang membedakan dengan kombinasi kode produk lainnya. Ilustrasi kode produk sebagai berikut:
- 5.3.1. Satu angka pertama menunjukkan Kode Fasilitas.
  - 5.3.2. Satu angka di tengah menunjukkan Kode Mata Uang yang digunakan.
  - 5.3.3. Satu angka di belakang menunjukkan urutan produk yang menerangkan tujuan penggunaan.

5.4. Rincian Kode Fasilitas dapat dilihat pada daftar berikut:

No.	Kode	Keterangan Fasilitas
1	1xx	Murabahah
2.	2xx	Mudharabah
3.	3xx	Musyarakah
4.	4xx	Istisna
5.	5xx	Salam
6.	6xx	Ijarah
7.	7xx	Qardh

5.5. Rincian Kode Mata Uang dapat dilihat pada daftar berikut:

No.	Kode	Keterangan Fasilitas
1	x0x	IDR
2.	x1x	USD

5.6. Kombinasi kode produk tidak harus sama dengan standar ini, hal ini disesuaikan dengan sistem informasi yang dimiliki oleh masing-masing BUS/UUS/BPRS.

5.7. Standar lain terkait manajemen sistem informasi disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan masing-masing BUS/UUS/BPRS

# Bab 6

## Standar Quality Control

- 6.1.1. Setiap BUS/UUS/BPRS perlu menetapkan Standar *Quality Control* untuk meyakinkan kualitas portofolio properti dan KPR yang dihasilkan.
- 6.1.2. *Quality Control* merupakan suatu proses evaluasi terhadap prosedur dan langkah-langkah selama proses pengajuan pembiayaan hingga pelunasan seluruh kewajiban Nasabah, termasuk mengevaluasi kinerja seluruh staf yang terlibat dalam proses penyelenggaraan pembiayaan MMQ ini.
- 6.1.3. Aktivitas *Quality Control* mencakup:
  - a. Verifikasi atas kelengkapan, akurasi dan validitas informasi Nasabah.
  - b. Evaluasi atas kualitas setiap tahap proses operasional pembiayaan.
  - c. Identifikasi efektivitas, konsistensi, ataupun kerancuan prosedur.
  - d. Menemukan kesalahan tunggal maupun berulang.
  - e. Menemukan ketidakefektifan komunikasi.
  - f. Mengikuti perkembangan industri properti dan KPR iB.
- 6.1.4. Penerapan Standar *Quality Control* memerlukan kerjasama dan komitmen dari manajemen beserta seluruh staf BUS/UUS/BPRS.



# Bab 7

## Standar Perlindungan Nasabah

### 7.1. Transparansi Informasi Produk

- 7.1.1. BUS/UUS/BPRS wajib memberikan informasi dan penjelasan terkait produk yang ditawarkan atau yang akan diperjanjikan baik secara lisan maupun tulisan.
- 7.1.2. Informasi dan penjelasan terkait produk BUS/UUS/BPRS minimal mencakup hal-hal berikut:
  - 7.1.2.1. Nama produk
  - 7.1.2.2. Jenis atau akad yang digunakan dalam produk
  - 7.1.2.3. Manfaat dan risiko produk
  - 7.1.2.4. Persyaratan dan kelengkapan yang harus dipenuhi oleh Nasabah
  - 7.1.2.5. Hak dan kewajiban Nasabah terkait produk
  - 7.1.2.6. Tata cara penggunaan fasilitas produk
  - 7.1.2.7. Biaya-biaya yang timbul dalam produk
  - 7.1.2.8. Jangka waktu berlakunya produk
  - 7.1.2.9. Prosedur pengaduan dan penyelesaian aduan terkait produk
  - 7.1.2.10. Penerbit produk
- 7.1.3. BUS/UUS/BPRS wajib meminta konfirmasi kepada Nasabah mengenai kejelasan informasi produk yang disampaikan dan memastikan bahwa Nasabah telah memahami penuh hak dan kewajibannya terkait produk tersebut.



7.1.4. BUS/UUS/BPRS meminta tanda tangan Nasabah di atas materai sebagai bukti bahwa Nasabah telah membaca, memahami dan menanggung segala hak dan kewajiban terkait produk yang akan diperjanjikan bersama dengan BUS/UUS/BPRS.

## **7.2. Penggunaan Data Pribadi Nasabah**

7.2.1. BUS/UUS/BPRS wajib menyatakan bahwa pemberian data Nasabah kepada BUS/UUS/BPRS hanya akan digunakan untuk kepentingan internal Bank sesuai dengan standar perundang-undangan yang berlaku.

7.2.2. BUS/UUS/BPRS wajib menyatakan bahwa pemberian data Nasabah kepada pihak selain BUS/UUS/BPRS hanya akan diberikan kepada pihak yang telah bekerjasama dengan BUS/UUS/BPRS.

7.2.3. Pemberian data Nasabah ke pihak lain harus memenuhi standar sebagai berikut:

7.2.3.1. BUS/UUS/BPRS memberikan penjelasan kepada Nasabah mengenai tujuan dan konsekuensi akibat pemberian data pribadi Nasabah tersebut.

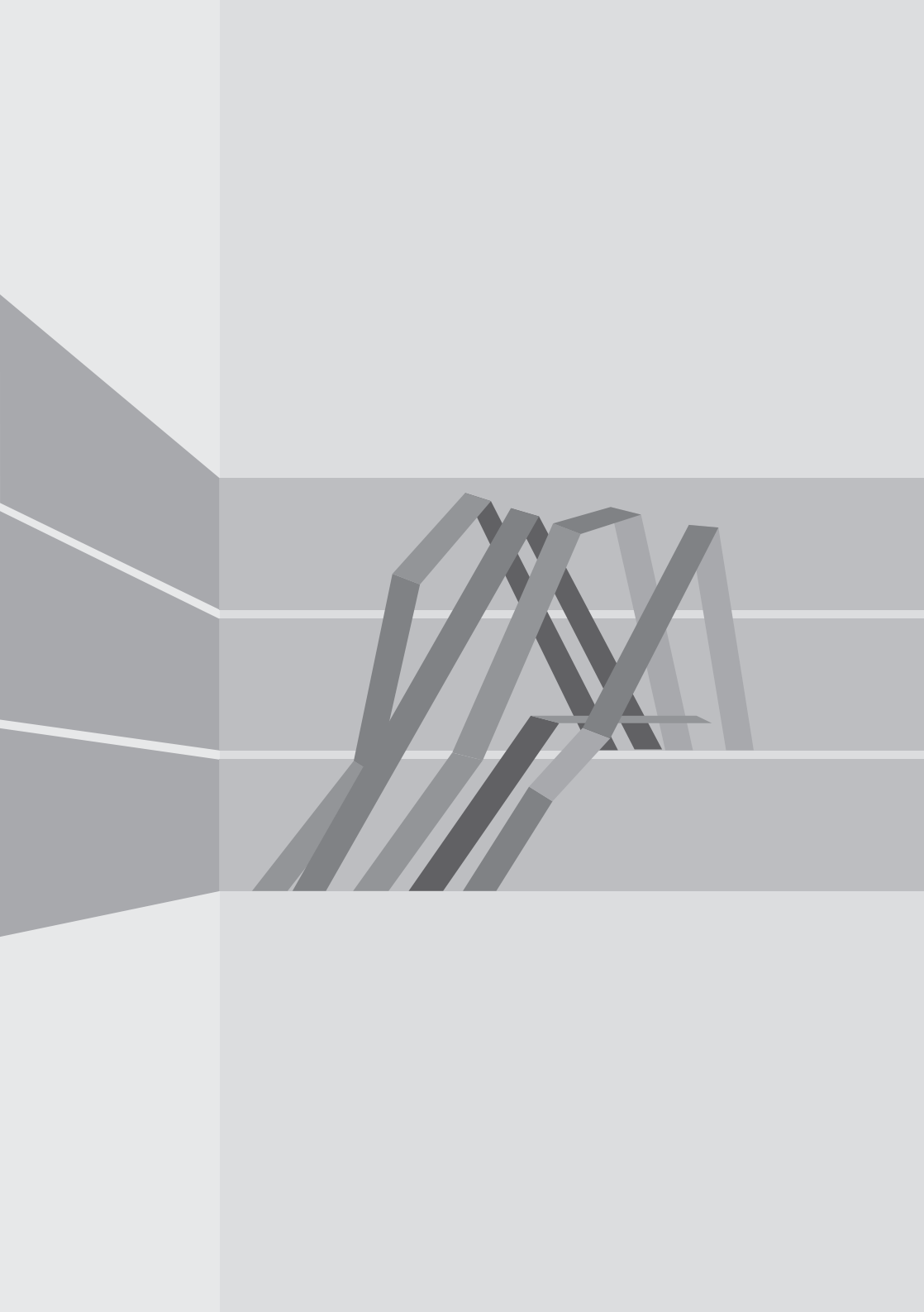
7.2.3.2. BUS/UUS/BPRS meminta tanda tangan Nasabah di atas materai sebagai bukti bahwa Nasabah telah memahami dan menerima konsekuensi atas pemberian data pribadi Nasabah tersebut.

7.2.4. BUS/UUS/BPRS menyatakan kepada Nasabah bahwa selama ini kerahasiaan data pribadi Nasabah selalu dijaga oleh BUS/UUS/BPRS sesuai perundang-undangan yang berlaku.

7.2.5. BUS/UUS/BPRS menyatakan kepada Nasabah bahwa permintaan tanda tangan dan izin penggunaan data pribadi nasabah semata-mata untuk melindungi hak-hak pribadi Nasabah selama berhubungan dengan

BUS/UUS/BPRS dan pihak ketiga yang melakukan kerjasama pemasaran dengan BUS/UUS/BPRS.

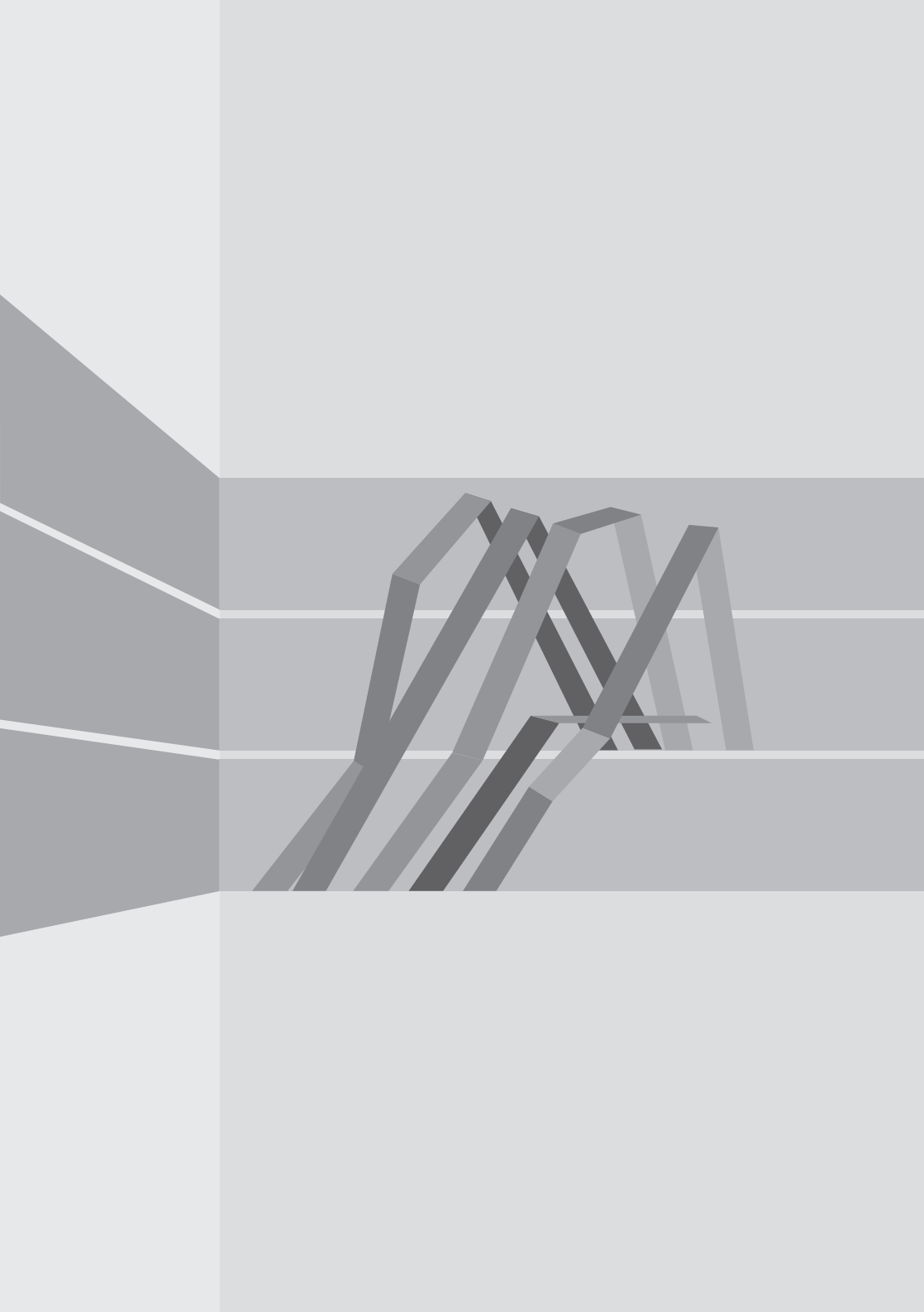
- 7.2.6. Dalam hal meminta tanda tangan dan izin penggunaan data pribadi nasabah, BUS/UUS/BPRS harus dilakukan dengan cara-cara yang bijaksana, akurat, utuh dan lengkap untuk menghindari munculnya hal-hal yang bersifat kontra produktif terkait pemasaran produk BUS/UUS/BPRS.
- 7.2.7. Nasabah dapat melakukan pengaduan konsumen kepada Otoritas Jasa Keuangan terkait penyalahgunaan data pribadi Nasabah oleh BUS/UUS/BPRS dan menerima fasilitas penyelesaian sengketa atau pengaduan pelayanan konsumen sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.



## Bab 8

# Standar Akuntansi dan Pembukuan

Produk Pembiayaan kemitraan berbasis bagi hasil dengan akad Musyarakah Mutanaqishah merupakan suatu jenis transaksi kerjasama antara bank dan nasabah dengan tujuan kepemilikan aset bersama berupa penyertaan (kontribusi) modal dalam aset tersebut dan bertanggungjawab atas risiko untung dan rugi sesuai yang disepakati bersama dalam akad/perjanjian. Dalam hal ini, kerjasama yang dilakukan berupa kepemilikan aset (barang) dimana porsi modal atau porsi kepemilikan aset salah satu pihak (*syarik*) akan berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dalam struktur pembiayaan ini terdapat beberapa transaksi sebagaimana yang tertuang dalam akad/perjanjian yang mengikatnya utamanya adalah akad Musyarakah dan *Ijarah*. Mengingat belum tersedianya PSAK yang mengatur khusus transaksi Musyarakah Mutanaqishah maka penerapan perlakuan akuntansi pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah menggunakan kombinasi PSAK No.106 tentang Musyarakah dan PSAK No.107 tentang *Ijarah*.



# Bab 9

## Ketentuan Kerjasama dengan Developer

### 9.1. Syarat dan Standar Kerjasama

- 9.1.1. Kerjasama dengan *Developer* adalah suatu bentuk kerjasama antara BUS/UUS/BPRS dan *Developer* dimana BUS/UUS/BPRS memberikan pembiayaan kepada Nasabah untuk membeli properti yang dibangun oleh *Developer*.
- 9.1.2. *Developer* yang menawarkan Pembiayaan properti atau KPR iB dengan kondisi sertifikat induk wajib memberikan *buy back guarantee* kepada BUS/UUS/BPRS sampai dengan AJB & SKMHT/APHT ditandatangani Pembeli/Nasabah atau sampai dengan sertifikat pecahan yang telah dibalik nama ke atas nama Pembeli/Nasabah dan SKMHT/APHT diserahkan kepada pihak BUS/UUS/BPRS.
- 9.1.3. BUS/UUS/BPRS dan *Developer* boleh menyepakati hal yang lain, namun harus mencakup aspek-aspek sebagai berikut:
  - a. *Developer* telah memiliki pengalaman yang baik di bidang pembangunan properti yang akan dibangun;
  - b. Perusahaan *Developer* telah berdiri secara sah dan berada di wilayah hukum Negara Republik Indonesia;
  - c. *Developer* telah memiliki seluruh ijin dan lisensi dari pihak Institusi Berwenang terkait segala aktivitas dalam menjalankan kegiatan usahanya;

- d. Tidak tercantum dalam daftar kategori pembiayaan macet (NPF), sesuai hasil BI *Checking* dan tidak termasuk dalam DHN;
- e. Mempunyai integritas dan reputasi yang baik berdasarkan *trade* atau *marketchecking*;
- f. *Developer* yang merupakan anggota REI atau asosiasi sejenisnya akan memiliki nilai tambah;
- g. Pemegang saham memiliki reputasi yang baik;
- h. Pemegang saham memiliki reputasi yang baik;
- i. Pembangunan pada area yang disetujui oleh pemerintah sesuai *master plan* tata kota;
- j. Kualitas bangunan wajib sesuai dengan spesifikasi dan mudah dijual kembali;

9.1.4. Khusus untuk KPR dengan jaminan rumah, ruko, rukan, atau apartemen minimum syarat dan ketentuan wajib mencakup:

No.	Kategori	Ketentuan	Keterangan
1.	Maksimum jangka waktu pembangunan	12 - 24 bulan ( <i>landed house</i> ) 12 - 48 bulan (apartemen)	Sampai dengan salinan Berita Acara Serah Terima (BAST) bangunan diserahkan kepada BUS/UUS/BPRS
2.	Maksimum jangka waktu pemecahan sertifikat dan IMB	12 - 24 bulan ( <i>landed house</i> ) 12 - 60 bulan (apartemen)	Sampai dengan proses balik nama sertifikat ke atas nama nasabah selesai (termasuk tanda tangan APHT) dan diserahkan ke BUS/UUS/BPRS
3.	Penahanan dana/ <i>Retention Fund</i>	Untuk penyelesaian dokumen jaminan: 0%-5% dari plafon pembiayaan	Akan dibukukan ke rekening Developer pada BUS/UUS/BPRS (bisa berupa deposito, tabungan, giro) <i>Retention Fund</i> dapat dicairkan bila jaminan telah di pasang APHT dan telah diterima oleh BUS/UUS/BPRS. Bila ternyata Developer tidak dapat melakukan pemecahan sertifikat, maka BUS/UUS/BPRS mempunyai hak untuk menggunakan dana yang ditahan untuk digunakan dalam penyelesaian dokumen.

No.	Kategori	Ketentuan	Keterangan
4.	<i>Buy back guarantee</i>	Wajib	Untuk menjamin bahwa sertifikat tanah dipecah serta dibalik nama ke atas nama nasabah, dan APHT telah ditanda tangani oleh Nasabah dan BUS/UUS/BPRS. Sebelum semuanya terjadi, BUS/UUS/BPRS mempunyai hak untuk mengeksekusi <i>buy back guarantee</i> bila Nasabah menunggak pembayaran <i>Developer</i> wajib membayar lunas atas seluruh sisa pembiayaan Nasabah.

## 9.2. Klasifikasi *Developer*

9.2.1. *Developer* akan dibagi menjadi 4 kelas dan dibuat *rating* berdasarkan luas lahan, pengalaman perusahaan di bidang properti, dan bentuk badan usaha.

Berikut contoh klasifikasi kelas *Developer*:

Parameter	Kelas A	Kelas B	Kelas C	Kelas D
Area lahan	> 50 Ha	5 Ha-49.99 Ha	< 5 Ha	< 5 Ha
<b>Pengalaman Perusahaan</b>				
1. Lama Usaha 2. Jumlah Proyek	> 10 Tahun > 10 Proyek	> 5 Tahun > 5 Proyek	3 Tahun 3 Proyek	2 Tahun 3 Proyek
<b>Badan Usaha</b>	PT	PT	Badan Usaha non PT (contoh : CV)	Perorangan



9.2.2. Proyek yang dikerjakan oleh *Developer* dibagi ke dalam 4 kelas berdasarkan lokasi, wilayah, sertifikat, dan ijin untuk mendirikan bangunan yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Parameter	Kelas A	Kelas B	Kelas C	Kelas D
Lokasi	1-10 Km dari Pusat Bisnis Setempat	1-10 Km dari Pusat Bisnis Setempat	> 10 Km dari Pusat Bisnis Setempat	> 10 Km dari Pusat Bisnis Setempat
Wilayah Proyek	Wilayah Bisnis/ Pemukiman	Wilayah Bisnis/ Pemukiman	Area Industri/ Pabrik	Area Industri/ Pabrik
Sertifikat	Pecah per kavling atau Induk a/n Pengurus/ <i>Management</i>	Pecah per kavling atau Induk a/n Pemilik Lama	Pecah per kavling atau Induk a/n Pemilik Lama	Pecah per kavling atau Induk a/n <i>Non Developer</i> / Pengurus
IMB	IMB Induk	IPMB	IPMB	IPMB

**Catatan:**

Baik pengklasifikasian kelas A dan B perlu dilakukan evaluasi dasar, seperti berikut ini:

- Badan hukum *Developer* dan keabsahan dari dokumen perusahaan
- Dokumen Proyek
- Lokasi dan *marketability* dari proyeknya

Dengan mempertimbangkan risiko yang lebih rendah yang akan terjadi, kerjasama pemasaran dengan *Developer* seperti golongan A yang sudah menyelesaikan bangunannya, evaluasi detail tentang keuangannya tidak diperlukan.

### 9.3. Rating dan Penilaian *Developer*

9.3.1. Setiap *Developer* yang akan bekerjasama wajib memiliki *rating* untuk menentukan Kelas *Developer* sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang memuat faktor-faktor sebagai berikut:

	Faktor	Komponen
<i>Developer</i>	Karakter (40%)	Pengalaman Perusahaan Pengalaman <i>Management</i> <i>Track Record</i> Fokus Bisnis
	Kapasitas (40%)	<i>Financial Statement</i> • DSR • <i>Leverage</i> Modal BI <i>Checking</i> <i>Project Area</i>
	Legalitas (20%)	Legalitas Perusahaan: • Akta PT • SIUP • TDP Badan Usaha REI <i>Membership</i> atau Asosiasi Pengusaha Konstruksi (khusus kelas C & D)

9.3.2. Selain *Developer*, proyek yang sedang dibangun wajib memiliki *score* untuk menentukan Kelas Proyek dengan memuat faktor-faktor sebagai berikut:

Proyek	Faktor	Komponen
	Lokasi (40%)	Akses ke Pusat Bisnis Lokasi Proyek Kewajaran Harga Fasilitas Trasportasi Umum
	Proyek (40%)	Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jalan</li> <li>• Kantor <i>Marketing</i></li> <li>• Rumah Contoh</li> <li>• Kondisi bangunan pada saat pencairan</li> </ul> Kualitas Bangunan
	Legalitas (20%)	Penyerahan Sertifikat Sertifikat dan IMB Status Ijin Pemda

#### 9.4. Batasan Risiko Kerjasama *Developer*

9.4.1. BUS/UUS/BPRS dalam rangka kerjasama dengan *Developer* (KPR *Ready stock*), maka portofolio untuk setiap kelas *developer* perlu dibatasi sesuai dengan tingkat risiko/*risk rating*. Di bawah ini adalah batasan risiko kelas *developer* berdasarkan tingkat risikonya:

Kelas <i>Developer</i>	A	B	C	D
<i>Risk Cap</i> (% of portfolio )	100%	80%	20%	10%

9.4.2. Pihak BUS/UUS/BPRS akan melakukan pemantauan kinerja *Developer* setiap bulan.

## 9.5. Prosedur Kerjasama

9.5.1. Tahapan Proses Pengajuan Kerjasama dengan *Developer* yaitu:

- a. Kantor Cabang BUS/UUS/BPRS mengajukan kerjasama/*review Developer* kepada BUS/UUS/BPRS.
- b. BUS/UUS/BPRS akan melakukan *interview Developer* dan memberikan Persyaratan Dokumen Kerjasama yang wajib dipenuhi oleh *Developer*.
- c. Setelah Dokumen Kerjasama lengkap maka BUS/UUS/BPRS wajib melakukan order BI *Checking* terhadap *Developer*, penilaian agunan oleh tim taksatur, dan analisis yuridis oleh tim legal.
- d. Setelah penilaian agunan dan analisis yuridis selesai maka seluruh dokumen kerjasama beserta BI *Checking* akan dikirimkan ke BUS/UUS/BPRS.

9.5.2. Selanjutnya Proses Analisa *Developer* dilakukan melalui tahapan:

- a. Berdasarkan seluruh dokumen dan informasi yang ada (Dokumen Kerjasama, Penilaian Agunan dan Analisis Yuridis) akan dibuatkan *rating* untuk Proyek dan *Developer*.
- b. Berdasarkan informasi tersebut, BUS/UUS/BPRS kemudian membuat usulan terkait keputusan kerjasama.
- c. Proses *review* dan persetujuan *Developer* akan diberikan oleh divisi yang terkait dengan manajemen risiko dan risiko pembiayaan masing-masing BUS/UUS/BPRS.
- d. Apabila seluruh persyaratan dan proses verifikasi telah selesai dilakukan maka akan dilakukan proses penawaran kerjasama yang akan dituangkan ke dalam bentuk MOU.

## 9.6. Wewenang Persetujuan Kerjasama *Developer*

- 9.6.1. Setiap proyek dari *Developer* rekanan akan diberikan line kerjasama untuk monitoring/pemantauan portofolio properti atau KPR iB maksimum yang dapat dipergunakan oleh Nasabah yang membeli properti pada *Developer* tersebut.
- 9.6.2. Line kerjasama *Developer* akan berkurang dengan adanya pemakaian plafon oleh Nasabah yang mengajukan pembiayaan properti atau KPR iB pada proyek *Developer* tersebut berupa pencairan fasilitas pembiayaan dari BUS/UUS/BPRS.
- 9.6.3. Line kerjasama *developer* yang telah digunakan dapat digunakan kembali apabila kewajiban *Developer* sesuai dengan MoU kerjasama telah dipenuhi, dengan syarat dan kondisi:
  - a. Bangunan sudah selesai 100% atau Berita Acara Serah Terima (BAST) bangunan sudah diterima BUS/UUS/BPRS.
  - b. Sertifikat pecahan sudah terbit, dibalik nama atas nama nasabah dan sudah diserahkan kepada BUS/UUS/BPRS.
  - c. Jaminan sudah terpasang hak tanggungan dan APHT sudah diterima oleh BUS/UUS/BPRS.
  - d. *Buy Back Guarantee* telah gugur.
- 9.6.4. Hal terkait perubahan kerjasama yang berkaitan dengan legalitas perusahaan (berkaitan dengan perubahan Surat Penawaran dan MOU dan tidak mengubah risiko *exposure* awal harus mendapatkan persetujuan dari Divisi yang berkaitan dengan keamanan pemberian pembiayaan serta divisi hukum.

9.6.5. Perubahan yang mengubah risiko *exposure* awal harus mendapatkan persetujuan sesuai dengan kewenangan persetujuan yang berlaku pada masing-masing BUS/UUS/BPRS.

## 9.7. Standar Lain

9.7.1. Form Usulan Keputusan Kerjasama *Developer* untuk menunjang kerja sama *Developer* terdiri dari beberapa formulir yang dapat digunakan oleh BUS/UUS/BPRS antara lain:

- a. Form Usulan Keputusan Kerjasama *Developer* berupa formulir yang dibuat oleh *Secured Loan Division* yang berisikan kondisi *developer* dan proyek yang akan diajukan bekerjasama seperti: Nama *Developer*, Nama Pengurus, Modal Dasar, Kondisi Pencairan ke *Developer*, dan lain-lain.
- b. *Form Offering Letter* (OL) merupakan Surat Penawaran yang dibuat masing-masing BUS/UUS/BPRS dan dikirimkan kepada calon *Developer* yang akan diajukan kerjasama yang berisi mengenai kondisi Pembiayaan Kepemilikan Properti.
- c. Form Perjanjian Kerjasama Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Properti merupakan suatu bentuk Surat Legalitas kesepakatan bersama yang ditanda tangani antara pihak BUS/UUS/BPRS dan *Developer*.



# Bab 10

## Standar Perjanjian Musyarakah Mutanaqishah

### 10.1. Ruang Lingkup

Bab ini menjelaskan pokok-pokok klausul standar minimal dalam kontrak (perjanjian) yang harus tertera dalam setiap kontrak (perjanjian) pembiayaan MMQ pada BUS/UUS/BPRS.

Perjanjian atau akad dalam praktik perbankan syariah merupakan hal yang esensial. Perjanjian atau akad yang telah disepakati akan melahirkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam standar minimal kontrak perjanjian MMQ ini hanya akan memberikan standar dan ketentuan yang bersifat umum dalam produk pembiayaan MMQ. Para pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah tidak kehilangan kebebasan dalam pembuatan kontrak perjanjian yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip syariah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*al hurriyah*).

### 10.2. Standar Umum Perjanjian atau Akad Musyarakah Mutanaqishah

10.2.1. Komposisi suatu perjanjian pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) yang dibuat oleh BUS/UUS/BPRS harus terdiri dari 4 (empat) bagian yaitu: Judul, Komparisi, Isi, dan Penutup.



- 10.2.2. Isi perjanjian pembiayaan MMQ harus didasarkan pada kesepakatan para pihak sesuai dengan asas konsensualisme dalam kontrak perjanjian baku. Kesepakatan para pihak merupakan wujud atas keridhoan (*ar radhaiyyah*) yang dinyatakan dalam bentuk ijab kabul (*sighatul akad*) saat pengikatan perjanjian.
- 10.2.3. Dalam proses mencapai kesepakatan dalam perjanjian tersebut, pihak BUS/UUS/BPRS menjelaskan isi perjanjian yang akan ditanda tangani dan memberikan kesempatan bagi Calon Nasabah untuk memahami dan memberikan pendapat terkait seluruh klausul standar perjanjian pembiayaan MMQ yang dibuat oleh BUS/UUS/BPRS.
- 10.2.4. Hukum Perjanjian sesuai Pasal 27 dan 28 KHES terbagi dalam 3 kategori yaitu:
1. Akad yang *shahih (valid)* yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya;
  2. Akad yang *fashid (voidable)* yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya namun terdapat hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat;
  3. Akad yang *bathal (void)* yaitu akad yang kurang syarat dan rukunnya.
- 10.2.5. Perjanjian atau akad pembiayaan MMQ harus memenuhi rukun dan syarat sah sebagaimana telah diatur dalam pasal 22 KHES dan 1320 KUHPerdota.
- 10.2.6. Akad perjanjian yang telah memenuhi rukun dan syarat sah disebut sebagai akad yang sah atau *shahih*.
- 10.2.7. Akad perjanjian yang sah atau *shahih* akan memunculkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta seluruh akibat hukum yang timbul mengikat kedua belah pihak.

- 10.2.8. Rukun dan syarat sah akad MMQ mencakup subjek akad (*aqid*), proyek atau usaha (*masyru'*), modal (*ra'sul mal*), kesepakatan (*sighatul akad*), dan nisbah bagi hasil (*nishbatu ribhin*).
- 10.2.9. Syarat pelaksanaan perjanjian atau akad MMQ terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif.
- 10.2.10. Syarat subjektif yaitu terkait kecakapan subjek hukum dan syarat objektif yaitu terkait objek yang diperjanjikan harus *amwal* (halal).
- 10.2.11. Kecakapan subjek hukum berkaitan dengan kemampuan untuk memikul tanggungjawab.
- 10.2.12. Ketidakcakapan subjek hukum dibedakan menjadi dua yaitu *muwalla* untuk pribadi kodrati dan *taflis* untuk pribadi hukum atau badan usaha. Ketidakcakapan hukum ini akan mengakibatkan akad perjanjian menjadi *fashid* (rusak) dan/atau *bathal* (*void*).
- 10.2.13. Pribadi kodrati yang dianggap cakap adalah telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 6 KHES.
- 10.2.14. Pribadi hukum atau badan hukum (*syirkah*) yang tidak cakap yaitu dalam hal dinyatakan *taflis*/pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 KHES.
- 10.2.15. Syarat objektif berkaitan dengan sebab yang halal (*amwal*) yaitu objek akad haruslah terbebas dari unsur *maghrib* (*maysir*, *gharar*, dan *riba*).

- 10.2.16. Suatu perjanjian atau akad MMQ tidak boleh mengandung unsur *ghalat* (*khilaf*), *ikrah* (paksaan), *taghrir* (tipuan), dan *gubhn* (penyamaran).
- 10.2.17. *Ghalath* atau khilaf tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali khilaf itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 KHES.
- 10.2.18. Ikrah atau paksaan menyatakan bahwa paksaan mendorong seseorang untuk melakukan sesuatu bukan berdasar pilihan bebasnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 KHES.
- 10.2.19. Paksaan (*ikrah*) dapat menyebabkan batalnya akad apabila pihak yang dipaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya karena kondisi jiwa merasa tertekan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 KHES.
- 10.2.20. *Taghrirot* atau tipuan adalah pembentukan akad melalui tipu daya dengan dalih untuk kemaslahatan, tetapi pada kenyataannya untuk memenuhi kepentingannya sendiri, disebutkan dalam pasal 33 KHES.
- 10.2.21. Suatu pembentukan perjanjian atau akad melalui *taghrirot* (penipuan) dapat menjadi alasan pembatalan suatu akad.
- 10.2.22. *Gubhn* atau penyamaran sebagai suatu keadaan yang tidakimbang antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 KHES.
- 10.2.23. Perjanjian atau Akad MMQ berdasarkan Pasal 21 KHES harus memenuhi asas:
  - a. Sukarela atau *ikhtiyari* (setiap akad dilakukan berdasarkan kehendak para pihak dan bukan karena keterpaksaan);

- b. Menepati janji atau amanah (setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak);
- c. Kehati-hatian atau *ikhtiyati* (setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang);
- d. Tidak berubah (setiap akad memiliki tujuan yang jelas dan terhindar dari spekulasi);
- e. Saling menguntungkan (setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari manipulasi);
- f. Kesetaraan atau *taswiyah* (para pihak yang melaksanakan akad memiliki kedudukan yang setara, memiliki hak dan kewajiban yang seimbang);
- g. Transparansi (akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka);
- h. Kemampuan (akad dilakukan sesuai kemampuan para pihak);
- i. Kemudahan atau *taisir* (akad memberi kemudahan bagi masing-masing pihak untuk melaksanakannya);
- j. Itikad baik (akad dilaksanakan dalam rangka menegakkan kemaslahatan);
- k. Sebab yang halal (akad tidak bertentangan dengan hukum).

### 10.3. Klausul Identitas, Pokok Akad, dan Jangka Waktu Pembiayaan

10.3.24. Identitas para pihak termasuk domisilinya, jumlah pembiayaan, tujuan, jangka waktu dalam suatu perjanjian atau akad MMQ harus disebutkan secara rinci dan jelas.

10.3.25. Kejelasan mengenai identitas, pokok akad, dan jangka waktu pembiayaan MMQ merupakan hal penting untuk memberi perlindungan hukum kepada kedua belah selama akad berlangsung.

#### **10.4. Klausul Obyek Pembiayaan Hunian dan Tujuan Pembiayaan**

- 10.4.1. BUS/UUS/BPRS harus menyebutkan kesepakatan kerjasama atau kemitraan terkait obyek pembiayaan dan spesifikasi yang telah disepakati secara jelas, rinci, dan detail dalam perjanjian atau akad yang dibuat.
- 10.4.2. BUS/UUS/BPRS dan Nasabah selaku mitra bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan obyek pembiayaan dan tidak boleh ada pihak yang melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam aktivitas ini.
- 10.4.3. Spesifikasi yang perlu disebutkan meliputi alamat lokasi obyek pembiayaan, bukti kepemilikan, ukuran bangunan/tanah, serta nama pengembang/penjual.
- 10.4.4. Tujuan dalam pembiayaan MMQ yang diatur dalam ketentuan ini adalah untuk pembelian properti yang akan disewakan sebagai usaha bersama antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah hingga pada akhirnya kepemilikan secara berangsur-angsur beralih sah menjadi milik Nasabah secara penuh.
- 10.4.5. Apabila diperlukan, dalam hal pelaksanaan pembelian dan pemilikan obyek pembiayaan, BUS/UUS/BPRS dapat memberikan kuasa kepada pihak Nasabah untuk membuat akta jual beli atas nama Nasabah sendiri.

#### **10.5. Klausul Harga Perolehan dan Porsi Kepemilikan**

- 10.5.1. Harga perolehan terkait obyek pembiayaan harus disebutkan dengan jelas dalam perjanjian atau akad beserta porsi kepemilikan para pihak.

10.5.2. Mekanisme berkurangnya *hishshah* BUS/UUS/BPRS atas aset MMQ akibat pembayaran berupa pembelian atau pengalihan komersial oleh Nasabah harus jelas dan disepakati dalam perjanjian atau akad.

## 10.6. Klausul Sewa dan Harga Sewa

10.6.1. BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan nisbah bagi hasil sejak awal akad.

10.6.2. Ketentuan tentang nisbah bagi hasil kepada Nasabah dinyatakan dalam bentuk prosentasi, tidak diperkenankan dalam bentuk jumlah tetap (*fixed amount*) sejak masa awal pengikatan perjanjian.

10.6.3. Pembayaran bagi hasil dihitung berdasarkan Nilai Realisasi Pendapatan bukan Nilai Proyeksi Pendapatan.

10.6.4. Salah satu pihak boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya.

10.6.5. Pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan salah satu dari dua cara yaitu dibagi secara proporsional (sesuai dengan proporsi modal) atau dibagi sesuai kesepakatan (tidak berdasarkan proporsi modal).

10.6.6. Klausul mengenai pembagian kerugian yaitu dibagi di antara para pihak secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

10.6.7. Klausula yang menyatakan bahwa kerugian ditanggung sesuai kesepakatan atau tidak sesuai proporsional masing-masing modal pihak, maka klausula tersebut batal demi hukum.

## **10.7. Klausul Pembelian Porsi Bank**

- 10.7.1. Para pihak bersepakat bahwa BUS/UUS/BPRS akan mengalihkan *hishshah* (porsi) atas kepemilikan obyek MMQ dengan cara pengalihan yang disepakati, berupa pembelian atau pengalihan komersial oleh Nasabah. Nasabah harus berjanji akan membeli keseluruhan *hishshah* (porsi) Bank.
- 10.7.2. Setelah seluruh pembayaran *hishshah* (porsi) BUS/UUS/BPRS dilunasi oleh Nasabah, maka seluruh porsi kepemilikan beralih kepada Nasabah sesuai mekanisme yang disepakati.
- 10.7.3. Nasabah berhak untuk melakukan pembelian obyek MMQ secara sekaligus setelah terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis kepada BUS/UUS/BPRS.

## **10.8. Klausul Hak dan Kewajiban Para Pihak Atas Obyek Pembiayaan**

- 10.8.1. Nasabah berhak untuk menempati dan menggunakan obyek pembiayaan sesuai tujuan yang telah disepakati dengan pihak BUS/UUS/ BPRS.
- 10.8.2. Nasabah berkewajiban memelihara obyek pembiayaan agar tidak menurun nilainya.
- 10.8.3. Jika dikemudian hari diketahui adanya cacat, kekurangan, dan permasalahan berkaitan dengan obyek pembiayaan maka risiko tersebut akan dimusyawarahkan lebih lanjut dengan memperhatikan pembagian tanggung jawab secara proporsional pihak BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.

- 10.8.4. Cacat, kekurangan, dan permasalahan tidak bisa menjadi alasan untuk menolak, mengabaikan, dan menunda kewajiban Nasabah terhadap BUS/UUS/BPRS
- 10.8.5. Nasabah bertanggung jawab terkait biaya peralihan kepemilikan atas obyek pembiayaan termasuk namun tidak terbatas pada Sertifikat Hak Atas Tanah, Izin Mendirikan Bangunan, dan dokumen lain.
- 10.8.6. BUS/UUS/BPRS berhak memasuki obyek pembiayaan untuk keperluan pemeriksaan setelah menyampaikan pemberitahuan kepada Nasabah.
- 10.8.7. BUS/UUS/BPRS berhak meminta kepada Nasabah untuk mengosongkan obyek pembiayaan dan membayar ganti rugi atas segala biaya yang telah dikeluarkan oleh BUS/UUS/BPRS, jika Nasabah dianggap tidak memenuhi kewajibannya.

## **10.9. Klausul Biaya**

- 10.9.1. BUS/UUS/BPRS dan Nasabah menyepakati bahwa Nasabah bertanggungjawab atas biaya terkait peralihan kepemilikan atas obyek pembiayaan termasuk namun tidak terbatas pada Sertifikat Hak Atas Tanah, Izin Mendirikan Bangunan, dan dokumen terkait.
- 10.9.2. BUS/UUS/BPRS dan Nasabah bertanggungjawab secara bersama terkait biaya perolehan aset Musyarakah Mutanaqishah dengan pembagian secara proporsional.



## **10.10. Klausul *Condition of Precedent***

- 10.10.1. Klausul *condition of precedent* adalah klausul yang menggambarkan kondisi awal nasabah serta syarat-syarat realisasi yang diterapkan oleh pihak BUS/UUS/BPRS.
- 10.10.2. BUS/UUS/BPRS boleh menetapkan suatu klausul terkait syarat realisasi yang tidak memberatkan atau menzalimi pihak calon Nasabah.
- 10.10.3. Syarat realisasi yang perlu diatur pihak BUS/UUS/BPRS adalah terkait kelengkapan dokumen yang wajib dipenuhi oleh pihak calon Nasabah dan laporan rencana kerja terkait usaha yang akan dibiayai.

## **10.11. Klausul Jaminan (*Collateral/Rahn*)**

- 10.11.1. BUS/UUS/BPRS dibolehkan meminta jaminan dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah yang bertujuan agar nasabah serius melakukan pembayaran secara tertib.
- 10.11.2. Klausul mengenai jaminan boleh disertakan dalam rangka mitigasi dan penerapan manajemen risiko BUS/UUS/BPRS.
- 10.11.3 Dalam Perjanjian mengenai eksekusi jaminan dalam Perjanjian MMQ perlu disebutkan bahwa eksekusi berdasarkan kesepakatan para pihak BUS/UUS/BPRS dengan nasabah apabila Nasabah benar-benar tidak bisa melakukan pelunasan atas pembiayaan yang diberikan dan tidak boleh dilakukan "serta merta" apabila Nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar.

10.11.4 Apabila terpaksa dilakukan eksekusi atas jaminan, perlu diatur bahwa pembagian hasil eksekusi didasarkan pada proporsi kepemilikan terakhir (dengan/tanpa mempertimbangkan nilai buku) dan bukan didasarkan pada *Outstanding* pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.

#### **10.12. Klausul Kewajiban Nasabah (*Affirmative Covenant*)**

10.12.1. *Affirmative Covenant* adalah klausul yang berisi janji-janji Nasabah untuk melakukan hal tertentu selama masa perjanjian atau akad pembiayaan masih berlaku.

10.12.2. Kewajiban Nasabah untuk berjanji dan mengikatkan diri melakukan pembayaran penuh dan lunas serta tepat waktu sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

10.12.3. Kewajiban Nasabah untuk menggunakan fasilitas pembiayaan MMQ sesuai dengan tujuan penggunaannya.

10.12.4. Kewajiban Nasabah untuk memberikan keterangan secara jujur dan terbuka terkait keadaan keuangan.

10.12.5. Kewajiban Nasabah untuk mengizinkan perwakilan pihak Bank untuk melakukan verifikasi atas kekayaan dan pendapatan Nasabah.

#### **10.13. Klausul Larangan (*Negative Covenant*)**

10.13.1. *Negative Covenant* adalah klausul yang berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal tertentu atau merupakan larangan pihak BUS/UUS/BPRS terhadap beberapa tindakan nasabah yang dapat menimbulkan kerugian atau mempengaruhi kemampuan pembayaran pihak nasabah selama akad berlangsung.

10.13.2. Larangan Nasabah untuk menjaminkan diri sebagai penjamin terhadap utang orang/pihak lain.

10.13.3. Larangan Nasabah untuk menyewakan, menjaminkan, mengalihkan, dan menyerahkan baik sebagian atau seluruh porsi aset MMQ Nasabah kepada pihak lain tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada BUS/UUS/BPRS.

#### **10.14. Klausul Cidera Janji (Wanprestasi)**

10.14.1. Wanprestasi atau cidera janji merupakan kelalaian Nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pihak yang haknya tidak terpenuhi.

10.14.2. Ingkar janji atau wanprestasi dalam suatu akad diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36, dengan kriteria yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

10.14.3. Apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian nasabah, BUS/UUS/BPRS berhak mendapatkan ganti rugi .

10.14.4. Ganti rugi dibatasi yaitu hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi.

- 10.14.5. Sanksi terhadap terjadinya peristiwa ingkar janji (wanprestasi) hanya dapat dikenakan apabila:
- Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji.
  - Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya.
  - Pihak yang ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji itu terjadi karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*).
- 10.14.6. Berdasarkan PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum juncto Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah/Unit Usaha Syariah, pengenaan ganti rugi oleh BUS/UUS/BPRS dibatasi oleh beberapa ketentuan:
- Ganti rugi dikenakan kepada Nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada BUS/UUS/BPRS.
  - Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan BUS/UUS/BPRS adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*).
  - Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh Nasabah.
  - Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.
- 10.14.7. Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh bank dalam melakukan penagihan hak bank yang seharusnya dibayarkan oleh Nasabah.

### 10.15. Klausul *Force Majeur*

- 10.15.1. *Force majeure* atau "keadaan memaksa" adalah keadaan dimana seorang Nasabah terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Nasabah, sementara Nasabah tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk.
- 10.15.2. Keadaan *force majeure* bisa menjadi alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian atau akad.
- 10.15.3. Dalam hal terjadi *force majeure*, BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan hari terkait kewajiban pemberitahuan tertulis oleh Nasabah.
- 10.15.4. BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan lampiran bukti-bukti dari Kepolisian/Instansi yang berwenang yang harus diberikan oleh Nasabah terkait pelaporan peristiwa *force majeure*.
- 10.15.5. BUS/UUS/BPRS perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang timbul akibat terjadinya *force majeure* secara musyawarah mufakat tanpa mengurangi hak-hak BUS/UUS/BPRS sebagaimana telah diatur dalam Akad.
- 10.15.6. BUS/UUS/BPRS perlu mencantumkan klausula *force majeure* untuk mencegah sengketa atau konflik apabila terjadi *force majeure* dimana kedua belah pihak akan merasa dirugikan dan saling menghindari kewajiban yang akan berujung pada saling mengajukan gugatan.

### **10.16. Klausul Pilihan Penyelesaian Sengketa (*Choice Of Law*)**

- 10.16.1. Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah harus mengutamakan suatu prinsip musyawarah mufakat.
- 10.16.2. Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, BUS/UUS/BPRS dengan Nasabah dapat menyelesaikan sengketa alternatif, antara lain dengan mediasi perbankan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.
- 10.16.3. Apabila mekanisme mediasi belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi melalui badan arbitrase syariah, seperti Basyarnas.
- 10.16.4. Eksekusi atau putusan arbitrase syariah akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.
- 10.16.5. BUS/UUS/BPRS dan Nasabah harus menyetujui kewenangan untuk mengadili apabila terdapat sengketa adalah melalui Pengadilan Agama sesuai dengan kewenangan absolut yang dimiliki berdasarkan Pasal 55 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

### **10.17. Larangan Pencantuman Klausul Eksemsi dalam Standar Baku Akad MMQ**

- 10.17.1. BUS/UUS/BPRS dilarang mencantumkan klausula eksemsi yaitu klausula dalam perjanjian atau akad yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab dari salah satu pihak jika terjadi wanprestasi padahal menurut hukum, tanggung jawab tersebut mestinya dibebankan kepada pihak BUS/UUS/BPRS.

10.17.2. Lebih lanjut Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku di dalam perjanjian yang dibuatnya apabila:

- a) Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d) Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha; baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e) Mengatur hal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f) Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual-beli jasa;
- g) Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang mana berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang akan dibelinya;
- h) Menyatakan bahwa konsumen itu memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

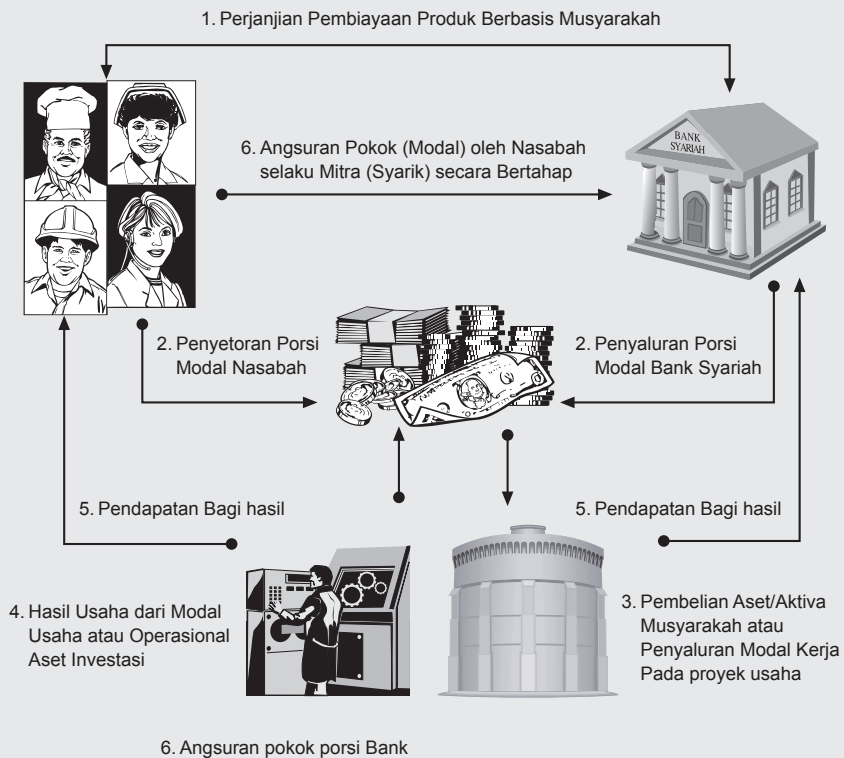
- 10.17.3. BUS/UUS/BPRS dilarang menetapkan klausula eksepsi yang termasuk didalamnya mengenai pembatasan tindakan Nasabah dalam melakukan tindakan serta melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga dalam rangka melakukan pengembangan usaha apabila tidak berkaitan dengan perjanjian atau akad MMQ.



# LAMPIRAN



## Lampiran 1

**Skema Produk Berbasis Akad Musyarakah  
Untuk Modal Usaha dan Investasi****Skema Produk berbasis Akad Musyarakah untuk Modal Usaha dan Investasi**

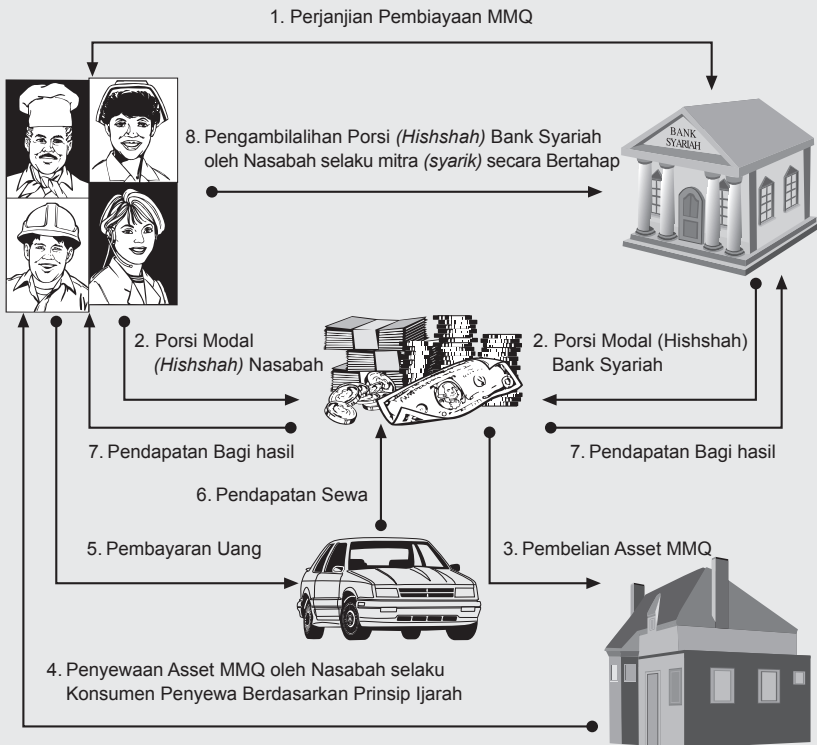
**Keterangan:**

1. Bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad musyarakah dalam jangka waktu 3 tahun berupa modal kerja pabrik kerupuk jumbo untuk bahan baku atau berupa investasi untuk pembelian unit mesin sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal bersama musyarakah senilai misalnya Rp 500 juta dimana porsi Bank sebesar 72% senilai Rp 360 juta dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp 140 juta dengan nisbah pembagian keuntungan 60 : 40.
2. Bank menyalurkan dana senilai porsinya dan nasabah menyetorkan modalnya secara tunai atau senilai porsi nominal tunai jika porsi modal nasabah berupa aset non tunai yang telah dilakukan *appraisal*.
3. Pembiayaan digunakan untuk modal kerja pabrik kerupuk atau pembelian barang investasi berupa unit mesin pembuat kerupuk jumbo.
4. Operasi mesin atau kegiatan usaha pabrik kerupuk menghasilkan pendapatan perbulan misalnya sebesar Rp 100 juta sesuai dengan laporan pembukuan nasabah yang telah diverifikasi Bank.
5. Pembagian hasil usaha berupa pendapatan Rp 100 juta antara Bank dan nasabah sesuai nisbah bagi hasil, Bank mendapat bagi hasil sebesar Rp 60 juta dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp 40 juta.
6. Disamping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp 10 juta sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan musyarakah.

## Lampiran 2

Skema Produk Berbasis Musyarakah Mutanaqishah  
untuk KPR iB atau KKB iB

## Skema Produk berbasis Musyarakah Mutanaqishah untuk KPR iB atau KKB iB



**Keterangan:**

1. Bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) dalam jangka waktu 3 tahun berupa KPR iB atau KKB iB sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal kemitraan MMQ senilai misalnya Rp 500 juta di mana porsi Bank sebesar 72% senilai Rp 360 juta dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp 140 juta dengan nisbah pembagian keuntungan 60 : 40.
2. Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak.
3. Pembiayaan MMQ digunakan untuk pembelian aset MMQ sebagai modal usaha bersama antara Bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*).
4. Penyewaan aset/aktiva MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*mu'jir*) dengan membayar sewa (*ujrah*) yang hasilnya dibagi hasilkan antara Bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati.
5. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh Nasabah selaku konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (Bank dan Nasabah MMQ) selaku pemberi sewa (*mu'jir*) sebesar misalnya Rp 10 juta perbulan.

6. Pembagian hasil usaha penyewaan rumah atau mobil berupa pendapatan Rp 10 juta/perbulan antara Bank dan nasabah sesuai nisabah bagi hasil, Bank mendapat bagi hasil sebesar Rp 6 juta dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp 4 juta.
7. Pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan nasabah kepada Bank sebesar Rp 6 juta/perbulan dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku nasabah mitra MMQ sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran pokok untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) Bank oleh nasabah.
8. Disamping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp 10 juta untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, di mana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah.

### Lampiran 3

## **Ketentuan dan Standar Syariah tentang Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah**

Ketentuan dan standar syariah terkait Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam bab ini merujuk kepada ketentuan fatwa dan keputusan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang dikeluarkan melalui Peraturan Mahkamah Agung RI khususnya yang terkait dengan norma standar *syirkah*, dan *shariah standard* yang dikeluarkan oleh *Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institution* (AAOIFI).

### **Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) Fatwa Nomor 08/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah**

Secara umum, ketentuan Fatwa Nomor 08/2000 yang mengatur tentang musyarakah dapat dibedakan menjadi empat bagian:

**Ketentuan pertama mengenai kontrak Musyarakah** adalah bahwa pernyataan kontrak dinyatakan oleh para *syarik* untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak, dengan memperhatikan: 1) penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak, 2) penerimaan terhadap penawaran dilakukan pada saat kontrak, dan 3) akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

**Ketentuan kedua mengenai pihak-pihak** yang melakukan kontrak Musyarakah adalah bahwa mereka harus cakap hukum dengan memperhatikan: 1) kompetensi dalam memberi atau menerima kuasa, 2) setiap *syarik*

menyediakan dana dan pekerjaan, setiap *syarik* melaksanakan kerja sebagai wakil dari *syarik* yang lainnya, 3) setiap *syarik* memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal, 4) setiap *syarik* memberi wewenang kepada *syarik* yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktivitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan *syarik* lainnya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja, dan 5) *syarik* tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

**Ketentuan ketiga mengenai obyek kontrak** musyarakah berhubungan dengan ketentuan mengenai modal, kerja, keuntungan, dan kerugian. Pertama, ketentuan mengenai modal adalah: 1) modal yang diberikan dalam bentuk uang tunai, emas, perak, atau yang nilainya sama. Modal dapat berupa aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para *syarik*, 2) para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menghadihkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan, dan 3) dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan.

**Kedua**, ketentuan mengenai kerja adalah: 1) partisipasi para *syarik* dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah. Akan tetapi, salah satu *syarik* boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya, dan 2) setiap *syarik* melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama *syirkah*. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja dijelaskan dalam kontrak.

**Ketiga**, ketentuan mengenai keuntungan adalah: 1) keuntungan dihitung dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau ketika penghentian musyarakah, 2) setiap keuntungan



musyarakah dibagikan secara proporsional atau atas dasar kesepakatan yang ditentukan di awal akad, 3) *syarik* boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya; dan 4) sistem pembagian keuntungan (*nisbah*) tertuang dengan jelas dalam akta perjanjian.

**Keempat**, ketentuan mengenai kerugian adalah bahwa kerugian dibagi di antara para *syarik* secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

**Ketentuan keempat** mengenai biaya operasional dan persengketaan dalam akad musyarakah adalah: 1) biaya operasional dibebankan pada modal bersama; dan 2) jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, penyelesaiannya dilakukan secara non litigasi misalnya melalui Badan Arbitrase Syariah (BASARNAS) setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

### **Fatwa DSN-MUI Nomor 73/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah**

Substansi Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah terdiri atas lima bagian: 1) ketentuan umum, 2) ketentuan hukum, 3) ketentuan akad, 4) ketentuan khusus, dan 5) penutup.

Ketentuan umum terdiri atas empat bagian: 1) Musyarakah Mutanaqishah adalah kepemilikan aset (barang) atau modal bersama di mana kepemilikan salah satu *syarik* berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh *syarik* lainnya, 2) *syarik* adalah mitra yaitu pihak yang melakukan akad musyarakah, 3) *hishshah* adalah porsi modal *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*, dan 4) *musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) dari segi nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Ketentuan hukum musyarakah mutanaqishah adalah boleh dan ketentuan akadnya terdiri atas lima bagian: 1) akad musyarakah mutanaqishah terdiri atas akad *syirkah* dan akad *bai'*/jual beli (yang dilakukan secara paralel, 2) ketentuan mengenai *syarik* dalam musyarakah mutanaqishah adalah: a) berkewajiban menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha dan kerja berdasarkan kesepakatan dalam akta, b) berhak memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad, dan c) menanggung kerugian sesuai proporsi modal, 3) dalam akad musyarakah mutanaqishah, *syarik* wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap, dan *syarik* lain wajib membelinya; 4) jual beli dilakukan sesuai kesepakatan; dan 5) setelah selesai seluruh proses jual beli, seluruh *hishshah* Lembaga Keuangan Syari'ah/LKS beralih kepada *syarik* lainnya/nasabah.

Ketentuan khusus terdiri atas lima bagian: 1) aset musyarakah mutanaqishah dapat *dijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain, 2) apabila aset musyarakah mutanaqishah menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik*/nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* (sewa) berdasarkan kesepakatan, 3) keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan pembagian kerugian harus berdasarkan porsi modal/kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti proporsi modal/kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*, 4) berkurangnya bagian/porsi kepemilikan aset musyarakah yang dimiliki *syarik*/LKS akibat pembayaran oleh *syarik*/nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad, dan 5) biaya perolehan aset musyarakah mutanaqishah menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Ketentuan penutup terdiri atas dua bagian: 1) jika terjadi perselisihan, penyelesaian dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah; dan 2) fatwa tentang musyarakah mutanaqishah berlaku sejak tanggal ditetapkan (14 November 2008 M) dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

## **Keputusan Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan**

Dalam Keputusan DSN-MUI ini ditetapkan Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan terkait tujuh hal yaitu definisi produk, karakteristik musyarakah mutanaqishah, tujuan produk, obyek pembiayaan, prinsip dan ketentuan, ketentuan khusus *indent*, ketentuan lain. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah didefinisikan dengan produk pembiayaan berdasarkan prinsip Musyarakah, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlulishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

Sedangkan ciri-ciri atau karakter khusus dari produk Musyarakah Mutanaqishah yaitu : a) modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah* yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. b) modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif, c) adanya *wa'ad* (janji). Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*-nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap, d) adanya pengalihan unit *hishshah*. Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

Tujuan fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah diputuskan dapat digunakan bagi perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang sesuai syariah yaitu a) aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada: a. Properti (baru/bekas), b. Kendaraan bermotor (baru/bekas), c. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas). Keputusan mengenai obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.

Keputusan mengenai prinsip dan ketentuan menyebutkan bahwa prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad Musyarakah Mutanaqishah. *Syirkah* dalam akad Musyarakah Mutanaqishah adalah *syirkah al-'inan*. Sedangkan ketentuan musyarakah mutanaqishah berlaku persyaratan paling kurang memuat hal-hal: a) berlakunya ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, b) karakteristik prinsip syariah harus dituangkan secara jelas dalam akad, c) pengalihan seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada Nasabah, d) Pendapatan musyarakah mutanaqishah, e) penetapan Nisbah keuntungan (bagi hasil), f) proyeksi keuntungan, g) musyarakah mutanaqishah yang menggunakan prinsip sewa-menyewa (*ijarah*), h. penggunaan prinsip sewa-menyewa (*ijarah*) dan obyek *ijarah* yang *indent*, i.) kebolehan obyek pembiayaan musyarakah mutanaqishah di atas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS, j) pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau boleh dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.

Keputusan ini juga menetapkan ketentuan khusus *Indent* yaitu berlaku ketentuan sebagai berikut: a) ketersediaan obyek musyarakah mutanaqishah harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas

(*ma'luman mawshufan mundhabithan: munafiyān lil jahalah*), dan b) pengakuan Pendapatan musyarakah mutanaqishah.

Ketentuan Lain-lain terdiri atas ketentuan yang mengatur mengenai: a) denda dan ganti rugi, b) pelunasan dipercepat, c) penyelesaian pembiayaan bermasalah, dan d) keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya yaitu pada Tanggal 30 Dzulhijjah 1434 H/04 November 2013 M.

### **Surat Pernyataan Kesesuaian Syariah**

Berdasarkan Surat Dewan Syariah Nasional MUI Nomor: U-2S7 DSN-MUI/VIII/2014 tertanggal 17 Juli 2014 terkait Keputusan DSN-MUI Nomor: 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah, terutama butir 6 huruf a (iii) dan butir 6 huruf b memperhatikan presentasi dan diskusi yang dilakukan Bank Syariah XXX dengan Badan Pelaksana Harian Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) pada tanggal 14 Agustus 2014 di kantor DSN-MUI, dan memperhatikan Keputusan DSN-MUI Nomor: 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah, dengan ini DSN-MUI memberikan penjelasan sebagai berikut:

Butir 6 huruf a (iii) yang menyatakan:

"Sebagian besar obyek musyarakah mutanaqishah dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek musyarakah mutanaqishah dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan dan kepastian keberadaan obyek musyarakah mutanaqishah harus sudah jelas dan telah menjadi milik *developer/supplier* serta bebas sengketa."

Dimaksudkan agar ketika akad harus ada indikator kuat bahwa obyek musyarakah mutanaqishah benar-benar akan terwujud (dibangun) walaupun sebagian besar bangunan/fisik belum (dan tidak harus sudah) selesai dibangun oleh *developer*. Oleh karena itu, untuk memenuhi ketentuan dalam paragraf ini cukup dibuktikan dengan:

- a. Adanya spesifikasi obyek Musyarakah Mutanaqishah (*washf(un)*) *mundhabith (un)*,
- b. Adanya kemampuan *developer* dan terjaminnya proses untuk mewujudkan obyek akad (*imkan tamalluk al-mu'jir laha au shan'iha*), antara lain dibuktikan dengan adanya perjanjian kerjasama antara Bank dan *Developer*,
- c. Adanya kepastian keberadaan obyek Musyarakah Mutanaqishah harus sudah jelas dan telah menjadi milik *developer/supplier* serta bebas sengketa.

Bahwa yang dimaksud dengan butir 6 huruf b, pengakuan pendapatan musyarakah mutanaqishah dalam hal sumber pendapatan musyarakah mutanaqishah berasal dari *ujrah* sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf di butir iii yang obyek musyarakah mutanaqishah belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa adalah bahwa pengakuan pendapatan oleh LKS dapat dilakukan apabila kondisi berikut terpenuhi:

1. Terdapat jaminan akan terwujudnya spesifikasi obyek musyarakah mutanaqishah dari *developer* walaupun sebagian besar bangunan fisik belum selesai dibangun oleh *developer*.
2. Adanya kemampuan *developer* serta terjaminnya proses untuk mewujudkan obyek akad; Kedua hal ini dibuktikan, antara lain, dengan adanya perjanjian kerjasama antara bank dan *developer*.

## Peraturan Mahkamah Agung No 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau KHES mengatur ketentuan syariah mengenai musyarakah yang diatur dalam buku II bab VI tentang *syirkah* sebagaimana dijelaskan di dalamnya beberapa ketentuan seperti **Bagian Pertama** yang berisi mengenai **Ketentuan Umum *Syirkah*** yang menjelaskan bahwa kerjasama dapat dilakukan antara dua pihak pemilik modal atau lebih untuk melakukan usaha bersama dengan jumlah partisipasi modal (*amwal*) dan/atau keterampilan (*'abdan*) yang sama (*mufawadhah*) maupun tidak sama (*'inan*), dimana masing-masing pihak berpartisipasi dalam perusahaan, dan keuntungan atau kerugian dibagi sama atau atas dasar proporsi modal. Ketentuan ini juga menjelaskan mengenai hak dan kewajiban para pihak yaitu:

- (1) Setiap anggota *syirkah* mewakili anggota lainnya (*wakalah*) untuk melakukan akad dengan pihak ketiga dan atau menerima pekerjaan dari pihak ketiga untuk kepentingan *syirkah*.
- (2) Masing-masing anggota *syirkah* bertanggung jawab atas risiko (*kafalah*) yang diakibatkan oleh akad yang dilakukannya dengan pihak ketiga dan atau menerima pekerjaan dari pihak ketiga untuk kepentingan *syirkah*.
- (3) Seluruh anggota *syirkah* bertanggungjawab atas risiko yang diakibatkan oleh akad dengan pihak ketiga yang dilakukan oleh salah satu anggotanya yang dilakukan atas persetujuan anggota *syirkah* lainnya.
- (4) Dalam semua bentuk akad *syirkah* disyaratkan agar pihak-pihak yang bekerjasama harus cakap melakukan perbuatan hukum.
- (5) Setelah suatu akad diselesaikan yang tidak dicantumkan adanya suatu bentuk jaminan, maka para pihak tidak saling menjamin antara yang satu dengan yang lain.

**Bagian Kedua** berisi ketentuan umum mengenai **Syirkah Amwal** yang menjelaskan bahwa dalam kerjasama modal, setiap anggota *syirkah* harus menyertakan modal berupa uang tunai atau barang berharga. Apabila kekayaan anggota yang akan dijadikan modal *syirkah* bukan berbentuk uang tunai, maka kekayaan tersebut harus dijual dan atau dinilai terlebih dahulu sebelum melakukan akad kerjasama.

**Bagian Ketiga** berisi ketentuan umum mengenai **Syirkah Abdan** yang menjelaskan bahwa (1) suatu pekerjaan mempunyai nilai apabila dapat dihitung dan diukur, (2) suatu pekerjaan dapat dihargai dan atau dinilai berdasarkan jasa dan atau hasil, (3) suatu akad kerjasama pekerjaan dapat dilakukan dengan syarat masing-masing pihak mempunyai keterampilan untuk bekerja; (4) pembagian tugas dalam akad kerjasama pekerjaan, dilakukan berdasarkan kesepakatan, (5) dalam akad kerjasama pekerjaan dapat berlaku ketentuan yang mengikat para pihak dan modal yang disertakan, (6) jaminan boleh dilakukan terhadap akad kerjasama pekerjaan, (7) para pihak yang melakukan akad kerjasama pekerjaan dapat menyertakan akad *ijarah* tempat dan atau upah karyawan berdasarkan kesepakatan, (8) para pihak dalam *syirkah abdan* dapat menerima dan melakukan perjanjian untuk melakukan pekerjaan, (9) semua pihak yang terikat dalam *syirkah abdan* wajib melaksanakan pekerjaan yang telah diterima oleh anggota *syirkah* lainnya, (10) semua pihak yang terikat dalam *syirkah abdan* dianggap telah menerima imbalan jika imbalan tersebut telah diterima oleh anggota *syirkah* lain, (11) pembagian keuntungan dalam akad kerjasama pekerjaan dibolehkan berbeda dengan pertimbangan salah satu pihak lebih ahli, (12) Apabila pembagian keuntungan yang diterima oleh para pihak tidak ditentukan dalam akad, maka keuntungan dibagikan berimbang sesuai dengan modal, (13) Akad kerjasama pekerjaan berakhir sesuai dengan kesepakatan (14) Akad kerjasama pekerjaan batal jika terdapat pihak yang melanggar kesepakatan.



**Bagian Keempat** berisi ketentuan umum terkait **Syirkah Mufawadhah** yang menjelaskan bahwa kerjasama untuk melakukan usaha boleh dilakukan dengan jumlah modal yang sama dan keuntungan dan atau kerugian dibagi sama dimana para pihak yang melakukan akad kerjasama *mufawadhah* terikat dengan perbuatan hukum anggota *syirkah* lainnya. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dapat berupa pengakuan utang, melakukan penjualan, pembelian, dan atau penyewaan. Setiap anggota dalam akad kerjasama *mufawadhah* dilarang menambah harta dalam bentuk modal (uang tunai atau harta tunai) yang melebihi dari modal kerjasama. Jika syarat dalam akad *syirkah mufawadhah* tidak terpenuhi, maka kerjasama tersebut dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak menjadi *syirkah al-'inan*.

**Bagian Kelima** berisi ketentuan umum mengenai **Syirkah 'Inan** yang menjelaskan bahwa *syirkah 'inan* dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama modal sekaligus kerjasama keahlian dan/atau kerja di mana pembagian keuntungan dan atau kerugian dalam kerjasama modal dan kerja ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Dalam *syirkah 'inan* berlaku ketentuan yang mengikat para pihak dan modal yang disertakannya. Para pihak dalam *syirkah 'inan* tidak wajib untuk menyerahkan semua uangnya sebagai sumber dana modal dan dibolehkan mempunyai harta yang terpisah dari modal *syirkah 'inan*. Pembagian untung rugi dalam *syirkah 'inan* ditentukan sebagai berikut: (1) nilai kerugian dan kerusakan yang terjadi bukan karena kelalaian para pihak dalam *syirkah al-'inan*, wajib ditanggung secara proporsional, (2) keuntungan yang diperoleh dalam *syirkah 'inan* dibagi secara proporsional.

### **Shariah Standard Yang Dikeluarkan Oleh Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI)**

#### **1. Musyarakah**

Ketentuan Syariah tentang musyarakah yang diatur dalam Standar Syariah AAOIFI Nomor 12 ini sebagai berikut:

- 1) Masing-masing pihak dalam musyarakah merupakan wakil (*trustee*) atas pihak lainnya terhadap aset yang dimiliki bersama, sehingga seluruh pihak secara bersama-sama bertanggungjawab atas segala keuntungan dan kerugian atas aset yang dimiliki.
- 2) Institusi Keuangan Syariah diperbolehkan untuk membagikan atau mendistribusikan keuntungan usaha berdasarkan laba kotor (*gross profit*) maupun laba bersih (*net profit*) dengan mempertimbangkan keadilan dan transparansi.
- 3) Dalam hal keuntungan melebihi target keuntungan yang disepakati, maka diperbolehkan untuk mendistribusikan kelebihan keuntungan tersebut pada salah satu pihak (atau seluruh pihak) dengan menetapkan jumlah tertentu bagi pihak tertentu. Jika keuntungan tidak mencapai target atau berada di bawah target, distribusi keuntungan dilakukan sesuai nisbah bagi hasil yang disepakati dalam perjanjian di awal.
- 4) Dalam hal *syirkah uqud*, tidak diperbolehkan memperjanjikan pembelian aset di awal perjanjian dengan menetapkan harga berdasarkan *face value* atau *pre-agreed value* bagi satu pihak untuk membeli aset tersebut.
- 5) Dalam hal terjadi kerugian dalam usaha atau aset modal yang berkurang maka kerugian ditanggung secara proporsional sesuai komposisi penyertaan modal masing-masing pihak. Jika kerugian diakibatkan oleh salah satu pihak, maka pihak tersebut yang harus menanggung seluruh akibat dari kerugian tersebut.

## 2. Musyarakah Mutanaqishah

Ketentuan Syariah tentang Musyarakah Mutanaqishah yang diatur dalam Standar Syariah AAOIFI sebagai berikut:

- 1) Musyarakah Mutanaqishah adalah bentuk musyarakah di mana para mitra (*syarik*) berjanji untuk membeli bagian kepemilikan (*equity share*) dari mitra yang lain secara bertahap sampai kepemilikannya secara sempurna berpindah kepadanya. Transaksi ini dimulai dengan pembentukan sebuah musyarakah yang sesudahnya diikuti dengan jual-beli dari bagian kepemilikan (*equity*) yang terjadi diantara kedua mitra. Karenanya perlu ditekankan bahwa jual beli ini tidak boleh disyaratkan dalam kontrak musyarakah. Dengan kata lain mitra yang akan membeli itu diizinkan untuk memberi janji (*wa'ad*) untuk membeli. *Wa'ad* ini harus terpisah (*independent*) dari kontrak musyarakah. Sebagai tambahan, kesepakatan jual beli juga harus terpisah dari musyarakah. Tidak dibolehkan satu kontrak menjadi suatu syarat untuk melakukan kontrak lainnya.
- 2) Ketentuan umum untuk musyarakah harus diterapkan kepada musyarakah mutanaqishah, terutama ketentuan tentang *syirkah 'inan*. Karenanya tidak dibolehkan bahwa kontrak dari musyarakah mutanaqishah memasukkan provisi yang memberikan keistimewaan bagi pihak manapun hak untuk menarik partisipasinya dalam modal.
- 3) Tidak dibolehkan menyebutkan bahwa salah satu mitra harus menanggung semua biaya asuransi atau pemeliharaan atas dasar bahwa ia pada akhirnya akan memiliki obyek musyarakah.
- 4) Setiap mitra (*syarik*) harus menyediakan bagian modal. Penyediaan modal dapat berbentuk kas atau aset yang dapat diukur menurut nilai uang, misalnya sebidang tanah untuk bangunan atau peralatan yang diperlukan untuk operasional musyarakah. Kerugian, jika ada, harus ditanggung secara periodik oleh para pihak sesuai dengan rasio penyediaan setiap mitra, ketika saham (bagian) dari satu pihak menurun dan bagian pihak lain meningkat.

- 5) Nisbah keuntungan atau pendapatan dari musyarakah yang merupakan hak setiap pihak harus secara jelas ditentukan/disepakati. Akan tetapi, dibolehkan bagi para pihak untuk menyetujui nisbah keuntungan yang tidak selalu merujuk kepada rasio kepemilikan modal/bagian. Juga dibolehkan bagi para pihak untuk memelihara nisbah keuntungan yang sudah disepakati, meskipun rasio kepemilikan modal telah berubah, atau menyepakati untuk mengubah nisbah keuntungan karena perubahan dari rasio kepemilikan modal. Dalam melaksanakan hal tersebut, mereka harus memastikan, bahwa prinsip alokasi kerugian yang sesuai dengan rasio kepemilikan saham, dipertahankan.
- 6) Tidak dibolehkan mengatur agar salah satu pihak memiliki hak untuk menerima keuntungan berdasarkan jumlah tertentu (*lump sum*).
- 7) Dibolehkan bagi salah satu mitra untuk memberikan janji yang mengikat (berdasarkan kontrak jual beli) yang memberikan mitra lain hak untuk mendapatkan bagian kepemilikannya (*equity share*) secara bertahap, menurut nilai pasar atau pada harga yang disepakati pada waktu pengalihan. Akan tetapi tidak dibolehkan untuk mensyaratkan kondisi bahwa bagian kepemilikan itu dialihkan/diperoleh pada harga awal (*face value*) karena hal ini akan menciptakan jaminan dari nilai bagian kepemilikan dari salah satu mitra (atau lembaga) oleh mitra yang lain, yang tidak dibolehkan secara syariah.
- 8) Para mitra dapat menyusun perolehan bagian kepemilikan dari suatu lembaga dengan cara yang dapat memenuhi kepentingan dari kedua pihak. Hal ini meliputi, misalnya, janji oleh klien lembaga untuk menyisihkan sebagian dari keuntungan atau perolehan yang mungkin dia peroleh dari musyarakah, untuk pengalihan porsi/persentase kepemilikan (*equity*) dari lembaga itu. Obyek musyarakah dapat dibagi menjadi beberapa bagian (*shares*) yang di dalamnya mitra lembaga

dapat membeli sejumlah bagian tertentu pada periode (*interval*) tertentu sampai mitra itu menjadi pemilik dari keseluruhan kepemilikan dan karenanya menjadi satu-satunya pemilik obyek musyarakah.

- 9) Dibolehkan bagi salah satu mitra untuk menyewa bagian kepemilikan mitra yang lain untuk jumlah tertentu dan periode yang diinginkan yang di dalamnya setiap mitra tetap bertanggungjawab untuk pemeliharaan bagiannya secara regular.

## Lampiran 4

### Contoh Kontrak Perjanjian (Akad Pembiayaan) Produk Berbasis Akad Musyarakah

#### AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

Akad ini dibuat pada hari ini,.....tanggal.....oleh dan antara:

- I. PT.....yang berkedudukan di Jakarta dalam hal ini melalui Kantor Cabang Syariah di..... beralamat di..... yang diwakili oleh.....yang selanjutnya disebut **BANK**.....
- II. ....Pengusaha/swasta, \*)

Dalam hal ini bertindak :

- a. Untuk diri sendiri dan untuk tindakan hukum tersebut dalam akad ini telah memperoleh persetujuan dari suami/istrinya, yaitu.....yang turut menandatangani perjanjian ini sebagaimana tercantum dalam suratnya tertanggal.....
- b. Selaku.....dari dan oleh karenanya bertindak dan untuk atas nama.....berkedudukan di..... dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam akad ini telah memperoleh persetujuan dari..... yang turut menandatangani akad ini sebagaimana ternyata dalam suratnya tertanggal.....selanjutnya disebut **NASABAH**.

**BANK** dan **NASABAH** yang selanjutnya disebut "Para Pihak" terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pihak akan melakukan transaksi pembiayaan Musyarakah menurut ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa **BANK** bersedia bekerjasama dalam bentuk usaha patungan dengan **NASABAH** untuk membiayai usaha tertentu yang halal dan produktif.
3. Bahwa pendapatan atau keuntungan dari usaha kerjasama patungan tersebut, dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

Selanjutnya untuk melaksanakan kerjasama patungan sebagaimana yang dimaksud dalam butir 1, 2, dan 3 diatas, Para Pihak telah saling ridha, setuju, dan beritikad baik membuat pernyataan serta menetapkan "Akad Pembiayaan Musyarakah" ini untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

## PASAL 1 DEFINISI

Dalam "Akad Pembiayaan Musyarakah" ini yang dimaksud ini dengan :

1. **Akad** adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh Para Pihak yang memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati (*Ijab-Qabul*) sesuai dengan ketentuan syariah dan perundang-undangan yang berlaku.
2. **Hari Kerja Bank** adalah hari Senin sampai dengan Jumat tidak termasuk hari libur nasional yang merupakan hari kerja dan Bank Indonesia menyelenggarakan kliring.
3. **Kerugian Usaha** adalah berkurangnya modal dalam menjalankan usaha kerjasama patungan yang dihitung pada periode tertentu, yaitu dengan mengurangi jumlah modal pada akhir periode dengan jumlah modal pada awal periode.
4. **Keuntungan** adalah bagian para pihak dari keuntungan usaha yang dibagikan kepada Para pihak sesuai nisbah.

5. **Keuntungan Usaha** adalah penambahan modal dalam menjalankan usaha kerjasama patungan yang dihitung berdasarkan periode tertentu, yaitu dengan mengurangkan jumlah modal pada akhir periode dengan modal pada awal periode.
6. **Musyarakah** adalah akad usaha kerjasama patungan antara **BANK** dan **NASABAH** untuk menjalankan suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak menyertakan modal dengan berbagi keuntungan menurut nisbah yang disepakati dan risiko kerugian usaha sesuai dengan porsi penyertaan modal masing-masing.
7. **Musyarik** adalah **BANK** dan **NASABAH** sebagai pemilik modal.
8. **Nisbah Bagi Hasil** adalah perbandingan pembagian atas keuntungan atau kerugian usaha kerjasama patungan antara **NASABAH** dan **BANK** yang ditetapkan berdasarkan akad ini.
9. Pembukuan Bank adalah catatan/administrasi **BANK** yang merupakan bukti sah dan mengikat terhadap **NASABAH** mengenai transaksi **NASABAH** dengan **BANK** berdasarkan akad ini termasuk tapi tidak terbatas pada jumlah pembiayaan, denda (*ta'zir*) dan biaya-biaya lain yang mungkin timbul karena fasilitas yang diberikan oleh **BANK** kepada **NASABAH** dan wajib dibayar oleh **NASABAH** kepada **BANK**, demikian tanpa mengurangi hak **NASABAH** untuk setelah membayar kewajiban meminta pembayaran kembali dari **BANK** atas jumlah yang ternyata kelebihan dibayar (jika ada) oleh **NASABAH** kepada **BANK**. Untuk kelebihan pembayaran tersebut **NASABAH** berhak meminta ganti rugi apapun dari **BANK**.
10. **Pendapatan** adalah seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha kerjasama patungan yang dijalankan **NASABAH** dengan menggunakan modal secara patungan.
11. **Pendapatan Bersih** adalah pendapatan bersih yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan sebelum **NASABAH** dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh **BANK** dan **NASABAH** setelah dikurangi biaya-biaya langsung yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut, dana biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan



dalam mendukung kegiatan operasional usaha (*overhead*) sebelum keuntungan dan pajak-pajak.

12. **Syari'ah** adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al Quran dan al sunnah.
13. **Syirkah** adalah usaha kerjasama patungan yang dilakukan berdasarkan akad ini untuk memperoleh keuntungan.

## PASAL 2

### HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PENGELOLAAN KEGIATAN USAHA

1. **BANK** dan **NASABAH** selaku *musyarik* secara bersama-sama bertanggung jawab penuh terhadap jalannya usaha kerjasama patungan sebagaimana diatur dalam akad ini.
2. **BANK** dan **NASABAH** secara bersama-sama berhak membuat atau mengambil berbagai keputusan keuangan dan operasi kecuali terhadap hal-hal yang telah ditetapkan secara tertulis dalam kebijaksanaan yang tidak memerlukan persetujuan bersama diantara dua pihak.
3. **BANK** dan **NASABAH** secara bersama-sama mengakui kepemilikan modal, baik yang diserahkan dalam kerjasama termasuk terhadap aset yang dibeli untuk kegiatan usaha kerjasama patungan untuk menghasilkan keuntungan dari usaha yang dijalankan
4. **BANK** dan **NASABAH** secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan sesuai dengan besarnya nisbah yang telah disepakati dalam akad ini.
5. **BANK** dan **NASABAH** secara bersama-sama bertanggungjawab secara proporsional sesuai dengan modal yang disetorkan terhadap seluruh kerugian usaha kecuali terhadap hal-hal yang dilakukan menyimpang dari ketentuan dan kebijakan yang telah disepakati seperti penyelewengan, spekulasi, monopoli, kesalahan maupun kelalaian dalam manajemen

pengelolaan dan pelanggaran sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 13 akad in baik yang dilakukan nasabah dengan sengaja atau tidak sengaja, maka Nasabah menanggung kerugian yang timbul.

### **PASAL 3**

#### **MODAL DAN PENGGUNAAN**

1. Bank berjanji menyediakan sebagian modal untuk membiayai kerjasama patungan sampai jumlah Rp.....(.....) yang merupakan .....% dari total kebutuhan modal usaha. Sedangkan porsi Nasabah adalah sebesar Rp ..... yang merupakan .....% dari total kebutuhan modal usaha
2. Penggunaan modal dari Bank yang dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan Nasabah, yang akan digunakan Nasabah untuk membiayai usaha.....

### **PASAL 4**

#### **JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN**

1. Pembiayaan Bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlangsung untuk jangka waktu.....(.....) bulan terhitung sejak tanggal akad ditandatangani, serta berakhir pada tanggal..... bulan.....tahun.

### **PASAL 5**

#### **SYARAT-SYARAT PENCAIRAN**

1. **BANK** mengizinkan **NASABAH** untuk mencairkan fasilitas pembiayaan, setelah memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

2. Menyerahkan kepada **BANK** permohonan realisasi pembiayaan dengan tujuan penggunaannya, selambat-lambatnya.....(.....) hari kerja **BANK**, sebelum saat pencairan dilaksanakan.
3. Menyerahkan kepada **BANK** seluruh dokumen dan ijin-ijin **NASABAH** yang dipersyaratkan **BANK**, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen dokumen jaminan yang telah disepakati oleh pihak **BANK** dan **NASABAH** yang berkaitan dengan akad ini.
4. Menyerahkan bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang agunan serta akta-akta pengikatannya.
5. Sebagai bukti diterimanya **BANK** setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas agunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 di atas, Bank berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaan kepada Nasabah.
6. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh modal, Nasabah berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda Bukti Penerimaan Uangnya dan menyerahkan kepada Bank.

## PASAL 6

### KESEPAKATAN NISBAH BAGI HASIL

1. **NASABAH** dan **BANK** sepakat, bahwa:
  - a. Nisbah keuntungan untuk masing-masing pihak adalah:
  - b. a.....%(.....persen) dari keuntungan untuk Nasabah;
  - c. b.....%(.....persen) dari keuntungan Bank
2. **NASABAH** dan **BANK** juga sepakat bahwa, pelaksanaan Pembagian Keuntungan akan dilakukan pada tiap-tiap.....

## PASAL 7

### PENUNJUKAN DAN KEWAJIBAN NASABAH SEBAGAI PENGELOLA

1. *Musyarik* sepakat menunjuk **NASABAH** sebagai pengelola usaha kerjasama patungan yang dibiayai bersama, dan **NASABAH** menyatakan menerima penunjukan tersebut.
2. Kewajiban **NASABAH** sebagai pengelola sebagaimana tersebut dalam ayat 1 adalah sebagai berikut :
3. Menjalankan *syirkah* sebagaimana kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan dan disetujui *musyarik*.
4. Bertindak untuk mewakili *musyarik* didalam maupun di luar pengadilan, berhadapan dengan pihak ketiga untuk kepentingan *syirkah*, kecuali untuk hal tersebut dibawah ini terlebih dahulu harus meminta persetujuan tertulis dari **BANK** yaitu :
  - a. Meminjam dan meminjamkan aset *syirkah* dan hal atas lain yang menimbulkan kewajiban bagi *musyarik*
  - b. Membebani atau menjaminkan aset *syirkah*
  - c. Menjual atau memindahtangankan aset *syirkah*
5. Wajib memelihara, menjaga dan menyelamatkan modal (*Ra'sul Al Mal*) rekening **NASABAH** di **BANK**.
6. Melakukan pembayaran atas semua tagihan dari pihak ketiga melalui rekening **NASABAH** di **BANK**.
7. Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan secara jujur dan benar dengan iktikad baik dalam pembukuan tersendiri.
8. Menyerahkan perhitungan hasil usahanya kepada **BANK** atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh **BANK** berdasarkan ketetapan sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 akad ini, dan melaporkannya pada tiap-tiap bulan selambat-lambatnya pada hari.....bulan berikutnya. Apabila sampai hari ke.... **BANK** tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada **NASABAH**, maka **BANK** dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang telah dibuat oleh **NASABAH**.

9. Menyerahkan kepada **BANK** setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta **BANK** kepada **NASABAH**.
10. Menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan atau prinsip-prinsip Syariah.

## **PASAL 8**

### **PEMBAYARAN KEMBALI**

1. **NASABAH** wajib mengembalikan kepada **BANK** seluruh modal pembiayaan yang telah diberikan oleh **BANK** sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 ini.
2. Setiap pembayaran kembali oleh **NASABAH** kepada **BANK** atas modal sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan di kantor **BANK** atau di tempat lain yang ditunjuk **BANK**, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama **NASABAH** di **BANK**.
3. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening **NASABAH** di **BANK**, maka dengan ini **NASABAH** memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab yang telah ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada **BANK** untuk mendebet rekening **NASABAH** guna membayar atau melunasi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**.
4. Apabila **NASABAH** melunasi modal yang difasilitasi oleh **BANK** lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka secara otomatis pembayaran tersebut akan menghapus pembayaran porsi bagi hasil **NASABAH** kepada **BANK**.

## **PASAL 9**

### **BIAYA ADMINISTRASI DAN DENDA**

**NASABAH** harus membayar kepada **BANK**:

1. Biaya administrasi sebesar Rp..... (.....)  
dan harus dibayar pada saat akad ditandatangani.

2. **BANK** dan **NASABAH** menyetujui mengenai denda (*ta'zir*) atas keterlambatan dalam hal **NASABAH** terlambat membayar kewajiban sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati sebesar .....% dari jumlah yang terlambat dibayar apabila **NASABAH** yang terbukti mampu namun sengaja dan lalai dan tidak beritikad baik. Denda akan dicatat sebagai dana kebajikan (*qardhul hasan*) dan bukan merupakan pendapatan **BANK**.

## **PASAL 10** **PAJAK-PAJAK**

Segala pajak yang timbul dalam akad ini dibayarkan oleh Pihak **BANK** dan atau **NASABAH** sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, kecuali untuk pajak penghasilan **BANK**.

## **PASAL 11** **AGUNAN**

1. Untuk lebih menjamin pengembalian modal **BANK** dengan tertib sebagaimana mestinya berdasarkan akad ini, **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** menjaminkan barang kepada **BANK** dan memberikan agunan yang di anggap cukup dan dapat diterima oleh **BANK**, dan pengikatannya sebagai agunan akan dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Apabila menurut pendapat **BANK** nilai agunan tidak lagi cukup untuk menjamin pengembalian modal **BANK**, maka atas permintaan pertama dari **BANK**, **NASABAH** dapat diminta memberikan tambahan agunan lainnya yang disetujui **BANK**.

## PASAL 12 ASURANSI

1. Biaya Asuransi dibebankan sebagai biaya bersama antara pihak **BANK** dan **NASABAH** sebagai bagian dari pembiayaan Musyarakah dalam akad ini.
2. Selama **BANK** masih memiliki porsi kepemilikan atas pembiayaan musyarakah, **NASABAH** bersama **BANK** wajib menanggung biaya asuransi secara bersama-sama atas harta benda yang dijaminkan. **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** serta **BANK** menunjuk perusahaan asuransi syariah yang disepakati bersama oleh **BANK** dan **NASABAH** terkait jumlah pertanggungan yang sesuai dengan nilai agunan dan atau yang ditetapkan terhadap kerugian karena kebakaran, kehilangan, dan bahaya-bahaya lain yang kemungkinan dapat menimpa harta benda tersebut.
3. Setiap polis asuransi harus memuat *Banker's clause* yakni bahwa selama harta benda yang diasuransikan masih merupakan jaminan atas pengembalian modal pembiayaan **NASABAH** kepada **BANK**, uang pertanggungan yang dibayarkan oleh perusahaan asuransi akan diserahkan langsung kepada **BANK** dan selanjutnya diperhitungkan terkait kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**. Jika masih ada sisa, sisa tersebut diserahkan kepada **NASABAH** dan atau **PENJAMIN** sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada **BANK**.
4. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**.
5. Pengajuan klaim atas Asuransi digunakan untuk memenuhi kewajiban **NASABAH** dan atau **PENJAMIN** terhadap **BANK** sesuai dengan proporsi modal dan atau sisa kewajiban yang harus dibayarkan.
6. **NASABAH** dan atau **PENJAMIN** serta **BANK** wajib menyediakan segala sesuatu yang diperlukan untuk itu, termasuk tetapi tidak terbatas pada pengurusan surat-surat, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengajuan klaim tersebut kepada perusahaan asuransi.

### PASAL 13

#### PERNYATAAN DAN JAMINAN NASABAH

1. **NASABAH** bersedia menjalankan usaha yang berkaitan dengan fasilitas yang diterima dari **BANK** dengan sebaik-baiknya secara layak, dapat dipertanggungjawabkan, efektif dan efisien berdasarkan syariah.
2. **NASABAH** bersedia melakukan pembukuan dan membuat catatan lainnya untuk menggambarkan dengan tepat keuangan **NASABAH** sesuai prinsip pembukuan yang diterima secara umum.
3. **NASABAH** menjamin menyampaikan laporan kepada Bank baik secara berkala maupun sewaktu-waktu mengenai kegiatan usaha yang berkaitan dengan fasilitas yang diterima **BANK**.
4. **NASABAH** menjamin akan memberikan ijin kepada **BANK** (petugas-petugas) untuk setiap saat memasuki tempat penyimpanan serta melaksanakan pemeriksaan baik terhadap fisik maupun keabsahan seluruh dokumen/surat bukti kepemilikan barang yang dibeli nasabah dari **BANK** dan atau barang yang dijaminan **NASABAH** kepada **BANK** sepanjang tidak ber-tentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.
5. **NASABAH** menjamin bahwa keberadaan segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh **NASABAH** yang berkaitan dengan akad ini tidak melanggar/bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau Anggaran Dasar **NASABAH** yang berlaku sehingga oleh karenanya sah, berkekuatan hukum dan mengikat **NASABAH** dalam pelaksanaan akad ini serta tidak menghalangi pelaksanaannya.
6. **NASABAH** sebagai pemegang kuasa dari **BANK**, memperoleh jaminan dari pemasok bahwa barang yang diterima bebas dari cacat tersembunyi, penyitaan, pembebanan tuntutan, gugatan hak untuk menebus kembali.
7. **NASABAH** menjamin bahwa **NASABAH** telah memperoleh seluruh persetujuan yang diharuskan oleh suatu ketentuan yang berlaku untuk melaksanakan tindakan hukum dalam akad ini, sehingga **NASABAH** membebaskan **BANK** dari risiko tuntutan dari masalah tersebut.



8. **NASABAH** bertanggungjawab menyimpan seluruh dokumen/surat-surat persetujuan dari instansi yang berwenang dan wajib mengurusnya bila telah berakhir masa berlakunya.
9. **NASABAH** menjamin akan memberitahukan kepada **BANK** dengan segera apabila terjadi peristiwa yang mungkin mengganggu jalannya usaha atau yang akan merugikan keadaan keuangan **NASABAH**.
10. Segala keterangan dan data mengenai akta pendirian, Anggaran Dasar dan susunan anggota Direksi dan Komisaris serta susunan para pemegang saham **NASABAH** (apabila **NASABAH** berbentuk badan usaha) adalah tepat, benar, dan sesuai dengan keadaan sebenarnya pada tanggal akad ini.
11. Pada saat akad ini ditanda-tangani, **NASABAH** dan/atau Penjamin tidak tersangkut atau terlibat dalam suatu perkara perdata, perkara pidana, perkara kepailitan, perkara Tata Usaha Negara dimana keputusan perkara tersebut jika dilaksanakan atau dieksekusi akan besar pengaruhnya mengancam kekayaan atau keadaan keuangan **NASABAH** dan/atau penjamin.

#### **PASAL 14**

#### **PEMBATASAN TINDAKAN NASABAH**

**NASABAH** tidak boleh melakukan satu atau lebih hal-hal sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal ini terkait objek yang dibiayai oleh **BANK** dalam akad ini kecuali telah mendapatkan persetujuan tertulis lebih dahulu dari **BANK**:

1. Memperoleh pinjaman/pembiayaan lain dari pihak ketiga;
2. Menjaminkan/menjual/memindahtangankan/menyewakan seluruh atau sebagian harta kekayaan **NASABAH** kepada pihak lain;
3. Menjual saham-sahamnya kepada pihak ketiga (apabila **NASABAH** berbentuk Badan Usaha) atau membeli saham-saham perusahaan lain;

4. Melakukan diversifikasi usaha atau mengubah maksud dan tujuan usaha.
5. Melakukan merger, konsolidasi, akuisisi, atau restrukturisasi perusahaan (apabila **NASABAH** berbentuk badan usaha).
6. Mengubah Anggaran Dasar perusahaan atau mengubah susunan pengurus (termasuk komisaris) atau perubahan pendiri perseroan/perusahaan **NASABAH** (apabila **NASABAH** berbentuk badan usaha).
7. Membayarkan dividen atau kewajiban lain kepada para pendiri/persero perusahaan **NASABAH** (apabila Nasabah berbentuk badan usaha).

## **PASAL 15**

### **KUASA NASABAH**

Segala kuasa yang diberikan oleh **NASABAH** kepada **BANK** dalam akad ini maupun dalam dokumen lain sebagai pelaksanaan akad, merupakan kuasa dengan hak substitusi dan selama kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** belum diselesaikan seluruhnya, maka kuasa-kuasa tersebut tidak akan diakhiri oleh **NASABAH**, dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

## **PASAL 16**

### **PERISTIWA CIDERA JANJI**

Peristiwa Cidera janji apabila timbul atau terjadi salah satu atau peristiwa yang tersebut dibawah ini :

1. Akta pengikatan agunan dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri atau Badan Arbitrase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban **NASABAH**, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan **BANK**.

2. Apabila keadaan keuangan **NASABAH/PENJAMIN** tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada **BANK** karena kesengajaan atau kelalaiannya.
3. Atas harta benda **NASABAH/PENJAMIN** baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau tidak diagunkan kepada **BANK** diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga.
4. Jika **NASABAH/PENJAMIN** masuk dalam daftar kredit macet dan/atau daftar hitam (*blacklist*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
5. **NASABAH/PENJAMIN** memberi keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan atau kekayaannya, penghasilan, barang jaminan, dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada **BANK** sehubungan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** atau jika **NASABAH** menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.
6. **NASABAH** atau pihak yang memberikan jaminan (**PENJAMIN**) meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, dilikuidasi atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola, menguasai harta bendanya.
7. **NASABAH** lalai memenuhi kewajibannya kepada **BANK** berdasarkan akad ini setelah diberikan surat peringatan oleh pihak **BANK**.
8. **NASABAH** sebelum atau sesudah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak **BANK**, juga mempunyai kewajiban kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada **BANK** baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum pembiayaan lain diperoleh.
9. **NASABAH/PENJAMIN** lalai, melanggar atau tidak dapat memenuhi suatu ketentuan dalam akad ini, perjanjian pemberian agunan atau dokumen dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini.

10. **NASABAH/PENJAMIN** meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila **NASABAH** adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya atau pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan atau peristiwa yang menurut pertimbangan Bank dapat membahayakan pemberi fasilitas pembiayaan, ditangkap pihak yang berwajib, atau dijatuhi hukuman penjara.
11. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat **BANK** akan dapat mengakibatkan **NASABAH** atau **PENJAMIN** tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada **BANK** kecuali terhadap peristiwa *force major* yang dapat dibuktikan oleh pihak **NASABAH** dan atau **PENJAMIN** sebagaimana diatur dalam Pasal 18.

## PASAL 17 AKIBAT CIDERA JANJI

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 15, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, **BANK** berhak untuk:

1. Penanganan cedera janji yang dilakukan oleh **NASABAH** wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPerdota. Jika cedera janji terjadi karena kondisi keuangan **NASABAH**, maka **BANK** dianjurkan untuk memberikan perpanjangan atau kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan.
2. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban **BANK** yang ditentukan dalam akad ini dan selanjutnya meminta **NASABAH** untuk membayar seluruh kewajiban kepada **BANK** berdasarkan akad ini, atau
3. Menjual harta benda yang dijamin oleh **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui **NASABAH** maupun dimuka umum atau lelang dengan harga dan

syarat yang ditetapkan oleh pihak **BANK**, dan untuk itu **NASABAH/PENJAMIN** memberikan kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh jumlah pembiayaan **NASABAH** kepada **BANK** dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada **BANK**, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** yang wajib dibayarkan atau dilunasi.

## **PASAL 18**

### **FORCE MAJOR**

1. *Force Major* yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusuhan, huru-hara, pemberontakan, epidemi, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan **NASABAH** dan **BANK**.
2. Dalam hal terjadi *Force Major*, maka Pihak yang terkena akibat langsung dari *Force Major* tersebut wajib memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti dari Kepolisian/Instansi yang berwenang kepada Pihak lainnya mengenai peristiwa *Force Major* tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal *Force Major* ditetapkan.
3. Keterlambatan atau kelalaian Para Pihak untuk memberitahukan adanya *Force Major* tersebut mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai *Force Major* oleh Pihak lain
4. Segala dan tiap-tiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya *Force Major* akan diselesaikan oleh **NASABAH** dan **BANK** secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut tanpa mengurangi hak-hak **BANK** sebagaimana diatur dalam Akad ini.

## PASAL 19 PENGAWASAN

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

## PASAL 20 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila kemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
2. Bilamana musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah yaitu BASYARNAS yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
3. Apabila para pihak menyepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka **BANK** dan **NASABAH** telah menyepakati dalam kontrak ini bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini akan dilaksanakan melalui Pengadilan Agama.
4. Pihak **BANK** tidak akan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa **NASABAH** lalai dan pengadilan telah memberikan hak kepada **BANK** untuk melakukan eksekusi agunan dan jaminan.

## PASAL 21 SURAT MENYURAT

1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam akad ini mengenai atau sehubungan dengan akad ini, dilakukan dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) ke alamat-alamat yang tersebut dibawah ini :
  - a. **BANK**
    - a. Nama : PT.....
    - b. Alamat : .....
    - c. Telp/Fax : .....
  - b. **NASABAH**
    - a. Nama : PT.....
    - b. Alamat : .....
    - c. Telp/Fax : .....
2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili **BANK** atau **NASABAH**.
3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut diatas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan berdasarkan akad ini dianggap sah telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimkannya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi atau kurir yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

## PASAL 22 ADDENDUM

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam akad ini, maka **Nasabah** dan **Bank** akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu *addendum*.
2. Tiap *addendum* dari akad ini (jika ada) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.

## PASAL 23 LAIN-LAIN

Lampiran-lampiran dalam akad ini (jika ada) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.

## PASAL 24 PENUTUP

Surat akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh **NASABAH** dan **BANK** diatas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.



PT Bank Syariah.....Indonesia

Nasabah

(.....)

(.....)

Saksi-saksi

Menyetujui

(.....)

(.....)

## Lampiran 5

### Ccontoh Kontrak Perjanjian (Akad Pembiayaan) Produk Berbasis Akad Musyarakah Mutanaqishah

#### AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

Akad ini dibuat pada hari ini,.....tanggal.....oleh dan antara

- I. PT.....yang berkedudukan di Jakarta dalam hal ini melalui Kantor Cabang Syariah di..... beralamat di..... yang diwakili oleh.....yang selanjutnya disebut **BANK**.....
- II. ....Pengusaha/swasta, \*)

Dalam hal ini bertindak:

- a. Untuk diri sendiri dan untuk tindakan hukum tersebut dalam akad ini telah memperoleh persetujuan dari suami/istrinya, yaitu.....yang turut menandatangani perjanjian ini sebagaimana tercantum dalam suratnya tertanggal.....
- b. Selaku.....dari dan oleh karenanya bertindak dan untuk atas nama.....berkedudukan di..... dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam akad ini telah memperoleh persetujuan dari..... yang turut menandatangani akad ini sebagaimana ternyata dalam suratnya tertanggal.....selanjutnya disebut **NASABAH**.

**BANK** dan **NASABAH** yang selanjutnya disebut "Para Pihak" terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

4. **BANK** dan **NASABAH** berjanji untuk melakukan kerjasama pembiayaan kepemilikan rumah melalui skema pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).
5. **BANK** dan **NASABAH** sepakat untuk melakukan penyertaan porsi (*hishshah*) modal untuk kepemilikan rumah yang dimaksud sehingga **BANK** dan **NASABAH** memiliki *hishshah* atas rumah tersebut sesuai dengan penyertaan dana dari masing-masing pihak. Porsi kepemilikan *hishshah* antara **BANK** dan **NASABAH** selanjutnya dicatat dan dibukukan oleh **BANK** dalam daftar angsuran **NASABAH**.
6. **BANK** dan **NASABAH** sepakat bahwa *hishshah* atas rumah didasarkan pada pencatatan **BANK** yang tertuang dalam daftar angsuran **NASABAH** yang merupakan satu kesatuan dalam akad ini.
7. **BANK** bersedia mengalihkan *hishshah* **BANK** kepada **NASABAH** secara bertahap sesuai jadwal angsuran **NASABAH** yang dibayarkan oleh **NASABAH** atas *hishshah* **BANK**. Pembayaran angsuran tersebut akan memperbesar kepemilikan *hishshah* **NASABAH** sampai dengan seluruh *hishshah* **BANK** beralih kepada **NASABAH**.
8. **NASABAH** dapat memanfaatkan objek MMQ dalam akad ini yang diikuti dengan pembayaran *ujrah* selama *hishshah* **BANK** belum ditebus seluruhnya oleh **NASABAH**.

Selanjutnya **BANK** dan **NASABAH** secara bersama-sama disebut "Para Pihak". Para Pihak telah saling ridha, setuju, dan beriktikad baik serta dengan ini telah sepakat untuk membuat "Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah" berdasarkan prinsip Musyarakah Mutanaqishah, selanjutnya disebut sebagai "Akad". Para Pihak dengan ini akan memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam akad ini sebagai berikut:

## PASAL 1

### DEFINISI

Dalam "Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah" ini yang dimaksud ini dengan:

14. **Akad** adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh Para Pihak yang memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati (*Ijab-Qabul*) sesuai dengan ketentuan syariah dan perundang-undangan yang berlaku.
15. **Nasabah** adalah orang perorangan yang memperoleh fasilitas pembiayaan dari Bank berdasarkan akad ini.
16. **Bank** adalah bank syariah ... yang dalam akad ini memberikan fasilitas pembiayaan bagi **NASABAH** untuk kepemilikan obyek MMQ.
17. **Para pihak** adalah kedua belah pihak **BANK** dan **NASABAH** yang bersepakat melakukan akad ini.
18. **Penjual** (atau *Developer*) adalah orang perorangan atau institusi yang menjual obyek pembiayaan MMQ yang akan dimiliki oleh PARA PIHAK dalam akad ini.
19. **Obyek pembiayaan MMQ** adalah rumah tinggal/rumah toko (*ruko*)/rumah kantor (*rukan*)/apartemen/jenis rumah lainnya yang disepakati untuk dibiayai dalam akad ini.
20. **Hishshah** adalah unit porsi/modal atas obyek MMQ antara **BANK** dan **NASABAH**.
21. **Hishshah Bank** adalah jumlah *hishshah* yang harus ditebus kepada **BANK** oleh **NASABAH** untuk mengambil alih kepemilikan obyek MMQ hingga *hishshah* **BANK** bernilai nol.
22. **Pembayaran Angsuran Bulanan** adalah pembayaran bulanan yang dilakukan oleh **NASABAH** untuk menebus porsi/*hishshah* **NASABAH** atas obyek MMQ yang jumlahnya berbeda setiap bulannya sesuai dengan jadwal pembayaran pengambilalihan *hishshah*.
23. **Pembayaran hishshah** adalah penebusan *hishshah* **BANK** oleh **NASABAH** sebagaimana tertuang dalam jadwal pembayaran angsuran bulanan sampai dengan *hishshah* milik **BANK** menjadi nihil.

24. **Pembayaran *ujrah*** adalah pembayaran kewajiban bulanan **NASABAH** atas obyek MMQ yang dimanfaatkan oleh **NASABAH**. Besaran nominal *ujroh* pada obyek MMQ tercantum dalam jadwal pembayaran angsuran bulanan.
25. **Pembayaran tunggakan *ujrah* atas obyek MMQ** adalah pembayaran bulanan *ujrah* yang disertai denda akibat pembayaran *ujrah* yang dilakukan melewati jatuh tempo.
26. **Pembayaran pengambilalihan kepemilikan dipercepat (pelunasan dipercepat)** adalah pembayaran pengambilalihan *hishshah* bulanan sebelum jatuh tempo sesuai dengan permintaan **NASABAH** untuk meningkatkan *hishshah* **NASABAH** dan mengurangi pendapatan *ujrah* bagi **BANK**.
27. ***Ijarah*** adalah pemindahan manfaat atas obyek MMQ kepada **NASABAH** yang mewajibkan **NASABAH** untuk membayar *ujrah* sesuai dengan jumlah dan waktu yang disepakati dalam akad ini.
28. ***Ujrah*** adalah pembayaran atas manfaat penggunaan obyek MMQ yang dilakukan oleh **NASABAH** kepada Para Pihak.
29. **Denda** adalah sanksi berupa pembayaran sejumlah uang akibat keterlambatan **NASABAH** dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada **BANK**. Perolehan denda akan dimasukkan ke dalam rekening dana sosial.
30. **Ganti Rugi** adalah penggantian terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan oleh **BANK** dalam proses memperoleh pembayaran dari **NASABAH** akibat **NASABAH** menyimpang dari ketentuan akad termasuk dan tidak terbatas dalam keterlambatan pembayaran *ujrah* yang telah jatuh tempo. Perolehan biaya ganti rugi akan diakui sebagai pendapatan **BANK**.
31. **Wanprestasi** adalah kegagalan **NASABAH** dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan disepakati bersama dalam kontrak.
32. **Hari Kerja Bank** adalah hari senin sampai dengan Jumat tidak termasuk hari libur nasional yang merupakan hari kerja dan Bank Indonesia menyelenggarakan kliring.

## PASAL 2

### KETENTUAN PEMBIAYAAN MMQ

1. **Skema Pembiayaan:** Akad Musyarakah Mutanaqishah
2. **Tujuan Pembiayaan:** ...
3. **Obyek Pembiayaan:**
  - a. Jenis obyek pembiayaan: Rumah tinggal/Rumah toko (ruko)/Rumah kantor (rukan)/apartemen/rumah jenis lain
  - b. Lokasi obyek pembiayaan: ...
  - c. Luas bangunan/tanah: ...
  - d. Bukti kepemilikan: ...
  - e. Nama *developer*: ...
4. **Harga Pembelian:** ...
5. ***Hishshah*:** 1 (satu) unit *hishshah* disepakati senilai Rp ... per *hishshah*.
6. **Penyertaan *hishshah* Bank:** ...unit *hishshah* senilai Rp ...
7. **Penyertaan *hishshah* Nasabah:** ... unit *hishshah* senilai Rp ...
8. **Biaya Administrasi:** ...
9. **Pembayaran angsuran bulanan pertama sebesar Rp ... terdiri dari**
  - a. Penebusan *hishshah* Bank sebanyak ... unit senilai Rp ...
  - b. Pembayaran *ujrah* sebesar Rp ...
  - c. Pembayaran angsuran bulanan selanjutnya disesuaikan dengan Jadwal Angsuran yang terlampir dan menjadi satu kesatuan dalam akad ini
  - d. Selama *hishshah* Bank belum ditebus oleh Nasabah, Nasabah wajib membayar *ujrah* pada Bank atas manfaat *hishshah* yang dimiliki Bank
10. **Jangka waktu pembiayaan:** ... tahun ... bulan..Terhitung sejak tanggal...
11. **Tanggal jatuh tempo** ...
12. **Biaya denda sebesar** ... dari baki debit pembiayaan MMQ yang tertunggak
13. **Jaminan:** berupa tanah beserta bangunan yang berada di atasnya dan/atau tanah yang pembeliannya dibiayai dengan Akad ini atas nama ..... dengan Sertifikat Hak Milik No ..... dengan ukuran bangunan ..... atas nama ..... yang berlokasi di .....

### PASAL 3 PENERAPAN PRINSIP MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

Penerapan prinsip Musyarakah Mutanaqishah antara **BANK** dan **NASABAH** dalam Akad ini dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan syariah dan dilaksanakan dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. **NASABAH** memerlukan sebuah obyek pembiayaan MMQ berupa .... lalu meminta **BANK** untuk memberikan pembiayaan atas .... tersebut.
2. **BANK** setuju memberikan pembiayaan berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqishah sesuai permintaan **NASABAH**.
3. **BANK** dan **NASABAH** setuju bermitra dan berjanji untuk melakukan kerja sama pembiayaan kepemilikan rumah.
4. **BANK** berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah* kepemilikannya atas ... secara bertahap dan **NASABAH** wajib menerima pengalihan tersebut dengan menebus sejumlah *hishshah* yang sesuai dengan kesepakatan jadwal pembayaran angsuran terlampir yang merupakan satu kesatuan dalam akad ini.
5. Jumlah *hishshah* yang diperjanjikan dalam akad ini dan tercantum dalam lampiran selama dan sampai dengan berakhirnya akad ini berlaku tetap tanpa pengurangan jumlah dan berlaku secara efektif.
6. Harga pembelian obyek pembiayaan MMQ (tanah dan bangunan di atasnya) dari PENJUAL (atau *DEVELOPER*) menjadi beban PARA PIHAK.
7. Obyek pembiayaan MMQ yang dibiayai dengan akad ini disewakan (*Ijarah*) oleh **BANK** kepada **NASABAH** dan **NASABAH** wajib melakukan pembayaran imbalan sewa (*ujrah*) kepada PARA PIHAK sesuai kesepakatan.
8. Bagi hasil yang diperoleh dari imbalan sewa (*ujrah*) yang merupakan hak **BANK** sesuai dengan porsi kepemilikan **BANK**, setelah dikurangi bagi hasil yang menjadi hak **NASABAH** dibayarkan oleh **NASABAH** kepada **BANK** sesuai Jadwal Pembayaran Angsuran yang terlampir.
9. Setelah seluruh Pembayaran Pengambilalihan Kepemilikan **BANK** dilunasi oleh **NASABAH**, maka seluruh porsi kepemilikan **BANK** beralih kepada

**NASABAH**, dan **NASABAH** menjadi pemilik penuh atas obyek pembiayaan MMQ yang dimaksud.

10. Pada saat akad ini ditanda-tangani, **NASABAH** dan/atau Penjamin tidak tersangkut atau terlibat dalam suatu perkara perdata, perkara pidana, perkara kepailitan, perkara Tata Usaha Negara dimana keputusan perkara tersebut jika dilaksanakan atau dieksekusi akan besar pengaruhnya mengancam kekayaan atau keadaan keuangan **NASABAH** dan/atau penjamin.

#### PASAL 4

#### PENCATATAN KEPEMILIKAN OBYEK MMQ

1. **NASABAH** memberikan kontribusi sebesar Rp.... sebagai penyertaan awal yang setara dengan ...% dari harga pembelian obyek MMQ dimaksud sementara **BANK** memberikan kontribusi sebesar sebesar Rp .... sebagai penyertaan awal yang setara dengan ...% dari harga pembelian obyek MMQ dimaksud.
2. **NASABAH** dan **BANK** sepakat dan menyatakan bahwa nama **NASABAH** sendiri/nama suami/istri **NASABAH** yang tertuang dalam sertifikat obyek MMQ. Sertifikat tersebut merupakan bukti kepemilikan bersama PARA PIHAK hingga **NASABAH** melunasi semua porsi kepemilikan **BANK** dan kewajiban-kewajiban yang timbul akibat dari pembiayaan ini.
3. Pembiayaan **NASABAH** atas obyek MMQ ini, berlaku untuk setiap ahli waris **NASABAH** dan/atau pihak lain sebagai pengganti PARA PIHAK. Kematian **NASABAH** maupun pembubaran **BANK** tidak dapat mengakhiri akad. Dalam hal tersebut terjadi, ahli waris **NASABAH** atau pengganti **BANK** akan meneruskan akad ini.



## PASAL 5 HAK-HAK PADA OBYEK MMQ

1. **NASABAH** memiliki hak untuk menempati obyek pembiayaan MMQ dan dapat melunasi seluruh *hishshah* **BANK** setiap saat.
2. **NASABAH** akan menempati, membangun, dan atau menggunakan obyek pembiayaan MMQ dimaksud sesuai dengan tujuan pembiayaan, kecuali jika **BANK** menyetujui penggunaan lain secara tertulis.
3. **BANK** memiliki hak-hak untuk (i) memasuki obyek pembiayaan MMQ untuk keperluan pemeriksaan setelah menyampaikan pemberitahuan kepada **NASABAH** (ii) **BANK** tidak berkewajiban membayar ataupun membiayai kenaikan harga/nilai obyek MMQ ataupun kenaikan porsi yang menjadi hak **NASABAH** (iii) meminta kepada **NASABAH** antara lain untuk melakukan pengambilalihan seluruh *hishshah* **BANK** atau mengosongkan obyek MMQ dan/atau membayar ganti rugi atas segala biaya yang telah dikeluarkan **BANK** akibat wanprestasi **NASABAH**, dan/atau **NASABAH** melanggar ketentuan yang disepakati dalam akad ini.
4. **NASABAH** tidak dapat menjual atau mengalihkan sebagian atau seluruh porsi kepemilikan **NASABAH** atas obyek MMQ kepada pihak lain tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari **BANK** kecuali **NASABAH** telah mengambil alih keseluruhan *hishshah* **BANK**.
5. Untuk menjual obyek MMQ kepada pihak ketiga, **NASABAH** wajib melakukan penebusan seluruh *hishshah* **BANK**.

## PASAL 6 TATA CARA REALISASI PEMBIAYAAN

1. **BANK** merealisasikan pembiayaan setelah **NASABAH** memenuhi semua ketentuan berikut ini:

- a. **NASABAH** menyerahkan seluruh dokumen yang diminta oleh **BANK** terkait dengan pembiayaan ini dan/atau surat-surat lainnya yang terkait dengan akad dan pengikatan agunan.
  - b. Membuka rekening tabungan pada **BANK** sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh **BANK** selama masa pembiayaan.
  - c. Menandatangani akad ini dan akad pengikatan agunan yang diminta oleh **BANK**.
  - d. Melakukan pembayaran penyertaan awal untuk pembelian obyek MMQ dan/atau biaya administrasi yang dibutuhkan oleh **BANK**.
  - e. Menyerahkan surat kuasa **NASABAH** kepada **BANK** untuk menerima dan/atau memotong sebagian gaji/pendapatan **NASABAH** dari pejabat berwenang/bendaharawan dimana **NASABAH** bekerja guna pembayaran bulanan **NASABAH** kepada **BANK**.
  - f. Realisasi pembiayaan akan dilakukan oleh **BANK** dengan melakukan pembayaran kepada PENJUAL.
2. Sejak penandatanganan akad ini dan obyek MMQ yang dipesan telah diterima oleh **NASABAH** berdasarkan BAST (Berita Acara Serah Terima Barang), maka segala risiko dan beban biaya yang mungkin terjadi terkait obyek MMQ ditanggung bersama secara proporsional oleh **BANK** dan **NASABAH** hingga seluruh *hishshah* **BANK** dialihkan kepada **NASABAH** seluruhnya maka risiko dan beban biaya atas obyek MMQ baru sepenuhnya ditanggung oleh **NASABAH**.
3. Meskipun syarat-syarat yang disebutkan dalam ayat (1) pasal ini telah dipenuhi namun apabila terjadi suatu perubahan kebijakan pembiayaan di **BANK** yang diakibatkan oleh perubahan kondisi ekonomi makro, perubahan regulasi pemerintah, dan/atau perubahan kebijakan internal **BANK**, maka **BANK** berhak menunda atau membatalkan realisasi pembiayaan berdasarkan akad ini.

## PASAL 7

### JANGKA WAKTU DAN TANGGAL JATUH TEMPO PEMBIAYAAN

1. Jangka waktu fasilitas pembiayaan akad ini berlangsung selama ... bulan, terhitung mulai ... sampai dengan ...
2. Pada tanggal jatuh tempo yang disebutkan pada pasal 2 ayat 11 akad ini, **NASABAH** harus telah memenuhi semua kewajibannya menurut akad ini dan kewajiban lainnya berdasarkan dokumen-dokumen terkait. Jika **NASABAH** melewati tanggal jatuh tempo pembayaran, tidak berarti kewajiban **NASABAH** terhapus hingga **NASABAH** melunasi kewajiban dimaksud.

## PASAL 8

### PEMBAYARAN ANGSURAN BULANAN

1. **NASABAH** wajib melakukan pembayaran angsuran bulanan yang terdiri dari:
  - a. pembayaran pengambilalihan *hishshah* **BANK** secara periodik sampai dengan *hishshah* **BANK** nihil
  - b. pembayaran imbal sewa (*ujrah*) atas pemanfaatan obyek MMQ yang dirasakan oleh **NASABAH**
2. Jika **NASABAH** melakukan pembayaran angsuran di luar jangka waktu yang telah ditetapkan, maka **BANK** dapat menyesuaikan besaran angsuran bulanan yang akan diuraikan lebih lanjut dalam *addendum* akad yang didahului oleh surat pengajuan **BANK** kepada **NASABAH** yang menjadi satu kesatuan dalam akad ini.
3. **NASABAH** wajib menyediakan dana yang cukup pada rekening **NASABAH** di **BANK** agar **BANK** dapat melakukan pendebitan yang digunakan sebagai pembayaran angsuran bulanan dan kewajiban-kewajiban lain **NASABAH** terkait pembiayaan ini.

4. **NASABAH** wajib menyimpan semua tanda terima pembayaran terkait dengan pembayaran angsuran bulanan dan kewajiban-kewajiban lain dengan baik dan harus bersedia menunjukkannya kepada **BANK** jika di minta oleh **BANK**.
5. Jika **NASABAH** menganggap bahwa pembukuan/catatan **BANK** mengenai pembayaran angsuran dan kewajiban lain yang telah dibuat adalah tidak benar, maka **NASABAH** memiliki hak untuk mengajukan keberatan/tuntutan kepada **BANK** yang harus disertai dengan bukti tanda terima pembayaran yang sah atau dokumentasi lain yang terkait dan mendukung tuntutannya. Jika **NASABAH** tidak dapat menunjukkan tanda terima pembayaran tersebut maka catatan pembukuan **BANK** dianggap benar.
6. PARA PIHAK mengakui bahwa pembayaran angsuran bulanan yang dilakukan **NASABAH** menurut akad ini berakibat pada meningkatnya porsi kepemilikan atas obyek MMQ bagi **NASABAH** sebagaimana yang dilampirkan dalam Jadwal Pengambilalihan Kepemilikan. Jadwal tersebut dapat diperbaharui atau diubah oleh PARA PIHAK jika diperlukan.
7. **NASABAH** wajib mengembalikan kepada **BANK** seluruh modal **BANK** berupa pembelian/pengambilalihan keseluruhan porsi *hishshah* **BANK** atas obyek MMQ dan menyerahkan keuntungan yang menjadi hak **BANK** berupa pembayaran *ujrah* atas pemanfaatan obyek MMQ oleh **NASABAH** sampai lunas menurut jadwal pembayaran sebagaimana telah ditetapkan dan disepakati.
8. Setiap pembayaran angsuran bulanan oleh **NASABAH** kepada **BANK** sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 pasal ini, dilakukan di kantor **BANK** atau di tempat lain yang ditunjuk **BANK**, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama **NASABAH** di **BANK**.
9. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening **NASABAH** di **BANK**, maka dengan ini **NASABAH** memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab yang telah ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata kepada **BANK** untuk mendebet rekening **NASABAH** guna membayar atau melunasi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**.

10. Apabila **NASABAH** melunasi seluruh kewajibannya yang difasilitasi oleh **BANK** lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka secara otomatis pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan atau keuntungan yang menjadi hak **BANK** sebagaimana telah ditetapkan dalam akad ini.

## PASAL 9

### PEMBAYARAN DI MUKA DAN PELUNASAN DIPERCEPAT

1. Selain dari pembayaran angsuran bulanan yang terjadwal dan diatur pada pasal 8 akad ini, **NASABAH** juga dapat melakukan:
  - a. Pelunasan dipercepat, yaitu pembayaran angsuran bulanan yang dilakukan oleh **NASABAH** sebelum jatuh tempo di luar Jadwal yang ditetapkan yang bertujuan untuk mempercepat pengurangan *hishshah* **BANK** atas obyek MMQ.
  - b. Pembayaran dimuka, yaitu pembayaran lain yang tidak dapat dikategorikan sebagai pelunasan dipercepat dan/atau pembayaran ekstra.
2. Agar bisa melakukan pelunasan dipercepat, **NASABAH** harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. Menyampaikan permohonan tertulis kepada **BANK**
  - b. Jumlah pelunasan dipercepat paling sedikit senilai 6 (enam) kali pembayaran *hishshah* yang disepakati di awal
3. Pembayaran di muka yang dimaksud dalam ayat 1 (b) di atas digunakan untuk membayar angsuran bulanan yang akan jatuh tempo.

## PASAL 10

### PENGUASAAN DAN PENJUALAN OBYEK MMQ

1. **NASABAH** diwajibkan untuk membayar jumlah pengambilalihan seluruh

*hishshah* **BANK** sekaligus kepada **BANK** jika:

- a. **NASABAH** wanprestasi.
  - b. **NASABAH** tidak lagi mampu memenuhi kewajiban dalam akad ini.
  - c. **NASABAH** melakukan atau menyebabkan tindakan berbahaya yang dapat membahayakan atau mengurangi nilai agunan pembiayaan.
  - d. Terjadi perubahan kondisi moneter, keuangan dan/atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan usaha secara umum, dan menurut pertimbangan bisnis **BANK**, **NASABAH** tidak mungkin lagi meneruskan akad baik temporer maupun permanen.
  - e. **NASABAH** pailit.
  - f. Akta pengikatan jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan/nilai agunan berkurang sehingga tidak lagi cukup menurut pertimbangan **BANK**.
  - g. **NASABAH** masuk dalam Daftar Kredit Macet atau Daftar Hitam yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
  - h. **NASABAH** meninggal dunia, pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan/atau ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara.
2. Jika setelah menerima peringatan dari **BANK**, **NASABAH** tidak mampu menebus seluruh *hishshah* **BANK**, maka **BANK** berhak:
- a. Memerintahkan **NASABAH** untuk mengosongkan obyek MMQ yang dimaksud dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal perintah pengosongan oleh **BANK** tanpa tuntutan ganti rugi apapun.
  - b. Jika **NASABAH** tidak mengosongkan obyek MMQ dalam jangka waktu yang ditetapkan sebagaimana ayat di atas, maka **BANK** memiliki hak untuk meminta bantuan dari pihak berwenang untuk memaksa **NASABAH** keluar dan mengosongkan obyek MMQ.
  - c. Mengeksekusi berupa penjualan obyek agunan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh **NASABAH**. Hasil dari eksekusi obyek agunan terlebih dahulu digunakan untuk membayar jumlah pengambil-alihan seluruh porsi *hishshah* **BANK** dan seluruh biaya yang dikeluarkan

oleh **BANK** terkait eksekusi penjualan obyek MMQ yang diagunkan, TIDAK termasuk *ujrah* bulan berikutnya yang belum dinikmati manfaatnya oleh **NASABAH**. Jika ada sisa hasil, maka akan diberikan kepada **NASABAH**.

- d. Jika hasil penjualan eksekusi obyek MMQ yang diagunkan sebagaimana disebut pada ayat sebelumnya tidak cukup untuk memenuhi semua kewajiban **NASABAH**, maka **NASABAH** tetap berkewajiban untuk membayar sisa kewajibannya tersebut termasuk dan tidak terbatas dengan cara menjual aset-aset lainnya yang dimiliki **NASABAH**.

## PASAL 11 BIAYA ADMINISTRASI DAN DENDA

Nasabah harus membayar kepada Bank:

3. Biaya administrasi sebesar Rp....(.....) dan harus dibayar pada saat akad ditandatangani.
4. **BANK** dan **NASABAH** menyepakati mengenai denda (*ta'zir*) atas apabila pembayaran angsuran bulanan (baik pengambilalihan *hishshah* dan/atau pembayaran *ujrah*) dilakukan setelah tanggal jatuh tempo.
5. Denda akan dicatat sebagai dana kebajikan (*qardhul hasan*) dan bukan merupakan pendapatan **BANK**.

## PASAL 12 PAJAK-PAJAK

1. Segala pajak yang timbul dalam akad ini dibayarkan oleh Pihak **BANK** dan/atau **NASABAH** sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, kecuali untuk pajak penghasilan **BANK**.

### PASAL 13

#### UJRAH

1. Selama *hishshah* **BANK** belum ditebus seluruhnya oleh **NASABAH**, maka **NASABAH** wajib atas pembayaran *ujrah* atas obyek MMQ.
2. **NASABAH** wajib membayar *ujrah* yang pembayarannya dilakukan setiap bulan sesuai dengan perhitungan yang disepakati PARA PIHAK.
3. **NASABAH** menyetujui jika **BANK** ingin me-*review* *ujrah* jika terjadi perubahan kondisi ekonomi makro dan/atau perubahan kebijakan internal **BANK**. *Review* atas *ujrah* yang dimaksud dilakukan dan diumumkan di kantor **BANK** dimana **NASABAH** melakukan transaksinya.
4. **NASABAH** setuju bahwa *review* atas *ujrah* dapat dilakukan **BANK** setiap 6 (enam) bulan sekali sejak ditandatangani akad ini.

### PASAL 14

#### AGUNAN

3. Untuk lebih menjamin pengembalian modal **BANK** dengan tertib sebagai mana mestinya berdasarkan akad ini, **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** menjaminkan barang kepada **BANK** dan memberikan agunan lain yang dianggap cukup dan dapat diterima oleh **BANK**, dan pengikatannya sebagai agunan akan dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Bukti kepemilikan obyek MMQ dan bukti pengikatan agunan disimpan **BANK** sampai saldo *hishshah* **BANK** nihil dan seluruh kewajiban **NASABAH** menurut akad ini telah dipenuhi.
5. Apabila menurut pendapat **BANK** nilai agunan tidak lagi cukup untuk menjaminkan pengembalian modal **BANK**, maka atas permintaan pertama dari **BANK**, **NASABAH** dapat diminta memberikan tambahan agunan lainnya yang disetujui **BANK**.



## PASAL 15 ASURANSI

7. Biaya Asuransi dibebankan sebagai biaya bersama antara pihak **BANK** dan **NASABAH** sebagai bagian dari pembiayaan dalam akad ini.
8. Selama **BANK** masih memiliki porsi *hishshah* atas obyek MMQ, **NASABAH** bersama **BANK** wajib menanggung biaya asuransi secara bersama-sama atas harta benda yang dijaminakan. **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** serta **BANK** menunjuk perusahaan asuransi syariah yang disepakati bersama terkait jumlah pertanggungan yang sesuai dengan nilai agunan dan/atau yang ditetapkan terhadap kerugian karena kebakaran, kehilangan, dan bahaya-bahaya lain yang kemungkinan dapat menimpa harta benda tersebut.
9. Setiap polis asuransi harus memuat *Banker's clause* yakni bahwa selama harta benda yang diasuransikan masih merupakan jaminan atas pengembalian modal pembiayaan **NASABAH** kepada **BANK**, uang pertanggungan yang dibayarkan oleh perusahaan asuransi akan diserahkan langsung kepada **BANK** dan selanjutnya diperhitungkan terkait kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**. Jika masih ada sisa, sisa tersebut diserahkan kepada **NASABAH** dan atau **PENJAMIN** sebagai pemilik harta benda yang dijaminakan kepada **BANK**.
10. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**.
11. Pengajuan klaim atas Asuransi digunakan untuk memenuhi kewajiban **NASABAH** dan atau **PENJAMIN** terhadap **BANK** sesuai dengan proporsi modal dan atau sisa kewajiban yang harus dibayarkan.
12. **NASABAH** dan atau **PENJAMIN** serta **BANK** wajib menyediakan segala sesuatu yang diperlukan untuk itu, termasuk tetapi tidak terbatas pada pengurusan surat-surat, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengajuan klaim tersebut kepada perusahaan asuransi.

## PASAL 16

### PEMBATASAN TINDAKAN NASABAH

**NASABAH** tidak boleh melakukan satu atau lebih hal-hal terkait obyek MMQ yang dibiayai oleh **BANK** dalam akad ini, kecuali telah mendapatkan persetujuan tertulis lebih dahulu dari **BANK**:

1. Mengubah bentuk atau konstruksi obyek MMQ.
2. Menyewakan, menyerahkan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan obyek MMQ kepada pihak lain.
3. Menjaminkan hak atas pembayaran *ujrah*.
4. Memperoleh pinjaman/pembiayaan lain dari pihak ketiga.

## PASAL 17

### PERISTIWA CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

Peristiwa cedera janji (wanprestasi) adalah apabila salah satu atau peristiwa yang tersebut dibawah ini terjadi :

12. Akta pengikatan agunan dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri atau Badan Arbitrase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban **NASABAH**, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan **BANK**.
13. Apabila keadaan keuangan **NASABAH/PENJAMIN** tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada **BANK** karena kesengajaan atau kelalaiannya.
14. Atas harta benda **NASABAH/PENJAMIN** baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau tidak diagunkan kepada **BANK** diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga.
15. Jika **NASABAH/PENJAMIN** masuk dalam daftar kredit macet dan atau daftar hitam (*blacklist*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
16. **NASABAH/PENJAMIN** memberi keterangan, baik lisan atau tertulis, yang

tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan atau kekayaannya, penghasilan, barang jaminan, dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada **BANK** sehubungan dengan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** atau jika **NASABAH** menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.

17. **NASABAH** atau pihak yang memberikan jaminan (**PENJAMIN**) meminta penundaan pembayaran (*surseance van betanding*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, dilikuidasi atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola, menguasai harta bendanya.
18. **NASABAH** lalai memenuhi kewajibannya kepada **BANK** berdasarkan akad ini.
19. **NASABAH** sebelum atau sesudah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak **BANK**, juga mempunyai kewajiban kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada **BANK** baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum pembiayaan/utang lain diperoleh.
20. **NASABAH/PENJAMIN** lalai, melanggar atau tidak dapat memenuhi suatu ketentuan dalam akad ini, perjanjian pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini.
21. **NASABAH/PENJAMIN** meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila **NASABAH** adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya atau pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan atau peristiwa yang menurut pertimbangan **BANK** dapat membahayakan pemberi fasilitas pembiayaan, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara.
22. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat **BANK** akan dapat mengakibatkan **NASABAH/PENJAMIN** tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada **BANK**.

## PASAL 18 AKIBAT CIDERA JANJI

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 16, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, **BANK** berhak untuk:

1. Penanganan Cidera janji yang dilakukan oleh **NASABAH** wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPerduta. Jika cidera janji terjadi karena kondisi keuangan **NASABAH**, maka **BANK** dianjurkan untuk memberikan perpanjangan atau kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan.
2. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban **BANK** yang ditentukan dalam akad ini dan selanjutnya meminta **NASABAH** untuk membayar kewajiban kepada **BANK** berdasarkan akad ini, atau
3. Menjual harta benda yang dijamin oleh **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui **NASABAH** maupun dimuka umum atau lelang dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh pihak **BANK**, dan untuk itu **NASABAH/PENJAMIN** memberikan kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada **BANK**, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**, maka kekurangan tersebut wajib tetap menjadi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** yang wajib dibayarkan atau dilunasi.

## PASAL 19 **FORCE MAJOR**

1. *Force Major* yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusakan, huru-hara, pemberontakan, epidemi, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan **NASABAH** dan **BANK**.
2. Dalam hal terjadi *Force Major*, maka Pihak yang terkena akibat langsung dari *Force Major* tersebut wajib memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti dari Kepolisian/Instansi yang berwenang kepada Pihak lainnya mengenai peristiwa *Force Major* tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal *Force Major* ditetapkan.
3. Keterlambatan atau kelalaian Para Pihak untuk memberitahukan adanya *Force Major* tersebut mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai *Force Major* oleh Pihak lain.
4. Segala dan tiap-tiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya *Force Major* akan diselesaikan oleh **NASABAH** dan **BANK** secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut tanpa mengurangi hak-hak **BANK** sebagaimana diatur dalam Akad ini.

## PASAL 20 **PENGAWASAN**

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

## PASAL 21

### BERAKHIRNYA KEWAJIBAN NASABAH

1. Kewajiban **NASABAH** berakhir setelah memenuhi seluruh kewajibannya dalam akad ini.
2. Setelah berakhirnya akad, **BANK** wajib mengembalikan semua dokumen terkait dengan agunan yang disimpan oleh **BANK** kepada **NASABAH**/pihak lain sebagai pengganti yang berwenang atas obyek MMQ dimaksud.
3. Jika **NASABAH** meninggal dunia maka hak dan kewajibannya akan beralih kepada ahli warisnya yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris/atau bukti-bukti lainnya yang sah.

## PASAL 22

### PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila kemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
2. Bilamana musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah yaitu BASYARNAS yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
3. Apabila para pihak menyepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka **BANK** dan **NASABAH** telah menyepakati dalam kontrak ini bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini akan dilaksanakan melalui Pengadilan Agama.
4. Pihak **BANK** tidak akan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum

ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa **NASABAH** lalai dan pengadilan telah memberikan hak kepada **BANK** untuk melakukan eksekusi agunan dan jaminan.

### PASAL 23 SURAT MENYURAT

4. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam akad ini mengenai atau sehubungan dengan akad ini, dilakukan dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) ke alamat-alamat yang tersebut dibawah ini :
5. **BANK**
  - a. Nama : PT.....
  - b. Alamat : .....
  - c. Telp/Fax : .....
6. **NASABAH**
  - a. Nama : PT.....
  - b. Alamat : .....
  - c. Telp/Fax : .....
7. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili **BANK** atau **NASABAH**.
8. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut diatas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan berdasarkan akad ini dianggap

sah telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimkannya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi atau kurir yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

#### **PASAL 24** **ADDENDUM**

3. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam akad ini, maka **NASABAH** dan **BANK** akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu *addendum*.
4. Tiap *addendum* dari akad ini (jika ada) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.

#### **PASAL 25** **LAIN-LAIN**

Lampiran-lampiran dalam akad ini (jika ada) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.

#### **PASAL 26** **PENUTUP**

Surat akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh **NASABAH** dan **BANK** di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.



PT Bank Syariah.....Indonesia

Nasabah

(.....)

(.....)

Saksi-saksi

Menyetujui

(.....)

(.....)

