Dengan menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

**AKAD PEMBIAYAAN SYARIAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. PT…………… Syariah Finance Tbk, berkedudukan di ……… dan berkantor pusat di …….. dalam hal ini melalui:

Kantor Cabang Unit Syariah : ………….

Diwakili oleh : ………….

Dalam kapasitasnya selaku : ………….

Berdasarkan Surat Kuasa Direksi No…….. tanggal ……. yang dibuat di hadapan ……….. Notaris di ………., dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT…………… Syariah Finance Tbk sesuai dengan Anggaran Dasar yang dimuat terakhir dalam Akta Notaris ………….. No….. tanggal ……., yang telah mendapatkan persetujuan sesuai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No……….. tahun …… tanggal …….. , selanjutnya disebut sebagai Perusahaan Pembiayaan Syariah.

1. Nama : ………….

Tempat/tanggal lahir : ………….

Pekerjaan : ………….

Alamat : ………….

Agama : ………….

Warga negara : ………….

Nomor KTP : ………….

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut Nasabah.

Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah (selanjutnya disebut ‘Akad’) berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

**PASAL 1**

**KETENTUAN POKOK AKAD**

Ketentuan-ketentuan pokok Akad ini meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Harga beli : Rp………….
2. Uang muka : Rp………….
3. Margin keuntungan : Rp………….
4. Harga jual/jumlah pembiayaan : Rp………….
5. Biaya administrasi : Rp………….
6. Jenis pembiayaan : Pembiayaan Kepemilikan Rumah

 Murabahah

1. Penggunaan pembiayaan : Pembelian Rumah
2. Jangka waktu pembiayaan : …… tahun atau …… bulan
3. Jatuh tempo pembiayaan : ………….
4. Angsuran per bulan : Rp………….
5. Jatuh tempo pembayaran angsuran : Tiap tanggal ….. setiap bulannya
6. Denda tunggakan bulanan : (….. x Rp……) x jumlah hari tunggakan
7. Jenis jaminan : tanah, bangunan, dan segala sesuatu yang

 ada di atasnya

1. Letak jaminan : ……………
2. Bukti kepemilikan jaminan : Sertifikat Hak Milik dan Izin

 Mendirikan Bangunan

1. Luas bangunan/tanah : ……..m2 ………….m2
2. Nama pemasok/pengembang : …………….

**PASAL 2**

**DEFINISI**

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan:

1. **Akad** adalah perjanjian tertulis tentang Fasilitas Pembiayaan Murabahah yang dibuat oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Nasabah yang memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (addendum) sesuai dengan ketentuan Syariah dan Perundang-undangan yang berlaku.
2. **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran jumlah harga jual yang wajib dibayar secara bulanan oleh Nasabah sebagaimana ditentukan dalam Akad ini.
3. **Perusahaan Pembiayaan Syariah** adalah Penjual yang menyediakan Fasilitas Pembiayaan Syariah kepada Nasabah atas pembelian rumah yang dipesan oleh Nasabah dengan cara Perusahaan Pembiayaan Syariah secara prinsip membeli rumah dari Pengembang/Developer untuk kepentingan dan atas pesanan Nasabah dan selanjutnya Perusahaan Pembiayaan Syariah secara prinsip menjual rumah tersebut kepada Nasabah sehingga Perusahaan Pembiayaan Syariah mempunyai hak tagih kepada Nasabah, yang akan dibayar oleh Nasabah secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran.
4. **Barang Jaminan** adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil untuk mendukung keyakinan Perusahaan Pembiayaan Syariah atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah untuk melunasi utang Murabahah sesuai akad ini.
5. **Denda** adalah suatu sanksi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam persentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan.
6. **Harga beli** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah kepada Pengembang/Developer untuk membeli rumah yang dipesan Nasabah ditambah (termasuk) biaya-biaya langsung yang dikeluarkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk membeli rumah yang dipesan Nasabah tersebut.
7. **Harga Jual** adalah harga beli ditambah marjin keuntungan Perusahaan Pembiayaan Syariah yang ditetapkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah dan disetujui/disepakati oleh Nasabah yang merupakan jumlah pembiayaan syariah.
8. **Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran** adalah tanggal Nasabah berkewajiban membayar angsuran setiap bulan.
9. **Pembiayaan Syariah** adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip Murabahah yang diberikan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah kepada Nasabah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.
10. **Marjin Keuntungan** adalah jumlah uang yang wajib dibayar Nasabah kepadaPerusahaan Pembiayaan Syariah sebagai imbalan atas pembiayaan yang diberikan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah, yang merupakan selisih antara Harga Jual dengan Harga Beli.
11. **Murabahah** adalah penerapan prinsip jual beli antaraPerusahaan Pembiayaan Syariah dengan Nasabah di mana Perusahaan Pembiayaan Syariah membeli rumah yang diperlukan oleh Nasabah dan kemudian secara prinsip menjualnya kepada Nasabah sebesar harga beli ditambah dengan marjin keuntungan yang disepakati antara Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Nasabah.
12. **Nasabah** adalah Pembeli yang berkewajiban membeli rumah sesuai pesanan yang telah dilakukan oleh Nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah.
13. **Pembiayaan** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Perusahaan Pembiayaan Syariah dengan Nasabah yang mewajibkan Nasabah untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan marjin keuntungan.
14. **Pengembang/Developer** adalah pihak yang ditunjuk dan atau disetujui Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk menyediakan/mengadakan dan menyerahkan rumah yang dipesan dan dijual kepada Nasabah.
15. **Piutang Murabahah** adalah hak tagih Perusahaan Pembiayaan Syariah kepada Nasabah yang timbul karena Nasabah telah membeli rumah dari Perusahaan Pembiayaan Syariah yang merupakan pesanan Nasabah dan besarnya adalah sama dengan harga jual.
16. **Rumah** adalah obyek jual beli Murabahah yang dilaksanakan antara Nasabah dan Perusahaan Pembiayaan Syariah berupa tanah dan bangunan yang melekat di atasnya.
17. **Syariah** adalah hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur’an, Al Sunnah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
18. **Tagihan** adalah suatu utang Murabahah yang telah jatuh tempo.
19. **Tunggakan** adalah suatu utang Murabahah yang telah jatuh tempo, tetapi belum dibayar oleh Nasabah.
20. **Uang Muka** adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah dan disetujui oleh Nasabah yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh Nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi Nasabah untuk memperoleh Pembiayaan dari Perusahaan Pembiayaan Syariah.
21. **Utang** adalah seluruh kewajiban keuangan Nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah meliputi utang Murabahah dan kewajiban pembayaran Biaya Administrasi, denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk dan dalam rangka pengurusan Pembiayaan Murabahah Nasabah termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan jaminan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
22. **Utang Murabahah** adalah sejumlah kewajiban keuangan Nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah yang timbul dari realisasi Pembiayaan berdasarkan Akad ini, maksimal sebesar harga jual Rumah.

**PASAL 3**

**PELAKSANAAN PRINSIP MURABAHAH**

Pelaksanaan prinsip Murabahah yang berlangsung antara Perusahaan Pembiayaan Syariah sebagai Penjual dengan Nasabah sebagai Pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan Syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. **Nasabah** membutuhkan rumah dan meminta kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk memberikan fasilitas Pembiayaan Murabahah guna pembelian rumah.
2. **Perusahaan Pembiayaan Syariah** bersedia menjual rumah dan menyediakan fasilitas Pembiayaan Murabahah sesuai dengan permohonan Nasabah.
3. **Nasabah** bersedia membayar harga jual Rumah sesuai Akad ini, dan harga jual tidak dapat berubah selama berlakunya Akad ini.

**PASAL 4**

**SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN**

1. Perusahaan Pembiayaan Syariah akan merealisasikan fasilitas Pembiayaan berdasarkan prinsip Murabahah berdasarkan Akad ini, setelah Nasabah terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:
	1. Menyerahkan kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah seluruh dokumen yang disyaratkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri Nasabah, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) dari Perusahaan Pembiayaan Syariah.
	2. Menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah.
	3. Menyetorkan uang muka pembelian dan/atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah sebagai yang tercantum dalam SP-3.
2. Realisasi pencairan fasilitas Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (1), akan dilakukan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah kepada Pengembang/Developer.
3. Sejak ditandatanganinya Akad ini dan telah diterimanya Rumah pesanan oleh Nasabah, maka risiko atas Rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah dan dengan ini Nasabah membebaskan Perusahaan Pembiayaan Syariah dari segala tuntutan dan ganti rugi berupa apa pun atas risiko tersebut.
4. Apabila Perusahaan Pembiayaan Syariah telah membayar kepada Pengembang/Developer termasuk pembayaran uang muka, maka Nasabah tidak dapat membatalkan secara sepihak Akad ini.

**PASAL 5**

**JATUH TEMPO PEMBIAYAAN**

Berakhirnya jatuh tempo Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf I, tidak dengan sendirinya menyebabkan utang lunas sepanjang masih terdapat sisa utang Nasabah.

**PASAL 6**

**PEMBAYARAN KEMBALI PEMBIAYAAN**

1. Nasabah wajib melakukan pembayaran kembali Pembiayaan secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf j sampai dengan seluruh Utang Murabahah Nasabah lunas.
2. Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dilunasi selambat-lambatnya sesuai dengan jadwal angsuran yang disepakati.
3. Nasabah melakukan pembayaran angsuran dengan cara …………….
	1. Melakukan pembayaran secara tunai melalui kasir pada Kantor Cabang Perusahaan Pembiayaan Syariah di seluruh wilayah Indonesia.
	2. Melakukan pembayaran secara transfer melalui ATM Bank ………… , Bank …………, Bank …………, Bank …………, Bank ………… dan Bank …………
	3. Melakukan pembayaran secara tunai melalui Kantor Pos terdekat.
	4. Melakukan pembayaran secara tunai melalui toko ritel (retail) yang bekerja sama dengan Perusahaan Pembiayaan Syariah.
	5. Pembayaran dengan menggunakan *bilyet giro* hanya dianggap sah apabila dana telah dicairkan di rekening Perusahaan Pembiayaan Syariah.
	6. Pembayaran angsuran sebagaimana poin a, b, c, d, dan e di atas dikenakan biaya administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Perusahaan Pembiayaan Syariah tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada Nasabah, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan Nasabah harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.
5. Nasabah diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban pembiayaannya dan wajib untuk memperlihatkan kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah, apabila diminta oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah.

**PASAL 7**

**DENDA TUNGGAKAN**

1. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf k merupakan tunggakan angsuran.
2. Atas tunggakan angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini, dikenakan denda sebesar persentase atau jumlah tertentu yang tercantum pada Pasal 1 huruf I atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf k sampai saat di mana seluruh tunggakan dilunasi oleh Nasabah.

**PASAL 8**

**UANG MUKA**

Perusahaan Pembiayaan Syariah dapat meminta kepada Nasabah uang muka (*urbun*) untuk pembelian rumah pada saat Akad ini dibuat dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan utang Nasabah apabila Pembiayaan dilaksanakan.
2. Apabila Nasabah membatalkan Akad ini maka uang muka dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah, jika uang muka lebih kecil dari kerugian Perusahaan Pembiayaan Syariah, maka Perusahaan Pembiayaan Syariah dapat meminta tambahan dari Nasabah.

**PASAL 9**

**PEMBAYARAN EKSTRA, PEMBAYARAN DI MUKA,
DAN PELUNASAN DIPERCEPAT**

1. Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, Nasabah dapat melakukan:
	1. Pembayaran ekstra yang dilakukan di luar jadwal pembayaran angsuran tetap, dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah harga jual Perusahaan Pembiayaan Syariah.
	2. Pembayaran di muka yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali utang Murabahah yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan/atau pembayaran ekstra.
	3. Pelunasan dipercepat yang dilakukan sebelum berakhirnya jatuh tempo pembiayaan.
2. Untuk dapat melakukan pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a Pasal ini, harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. Mengajukan permohonan tertulis kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah.

b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran per bulan.

1. Pembayaran di muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b pasal ni, digunakan untuk pembayaran utang Murabahah yang akan jatuh tempo.

**PASAL 10**

**JAMINAN DAN PENGIKATANNYA**

1. Guna menjamin pembayaran kembali Utang Murabahah, Nasabah wajib menyerahkan rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan Murabahah sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf g yang terletak sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf n sebagai jaminan, serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan jaminan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf o untuk diikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Nasabah wajib memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan Perusahaan Pembiayaan Syariah melaksanakan pengikatan rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan sebagai jaminan menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah dan selanjutnya bukti kepemilikan rumah dan akta pengikatan rumah jaminan dikuasai oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah sampai seluruh jumlah pembiayaan dilunasi.
3. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan rumah jaminan termasuk di dalamnya biaya-biaya Notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya menjadi tanggungan Nasabah dan dalam hal Perusahaan Pembiayaan Syariah telah membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari Perusahaan Pembiayaan Syariah, Nasabah harus langsung dan sekaligus lunas membayarkannya kembali pada Perusahaan Pembiayaan Syariah.
4. Nasabah wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak Perusahaan Pembiayaan Syariah dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan rumah jaminan.

**PASAL 11**

**ASURANSI**

1. Selama jangka waktu pembiayaan atau seluruh utang Murabahah belum dilunasi, Nasabah wajib untuk menutup asuransi jiwa dan asuransi kebakaran rumah yang dijaminkan.
2. Penutupan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat Perusahaan Pembiayaan Syariaher’s Clause pada perusahaan asuransi berdasarkan syariah yang disetujui oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk nilai dan jenis risiko dan perluasannya (antara lain tanah longsor, gempa bumi, banjir), premi asuransinya menjadi beban Nasabah.
3. Dalam hal terjadi risiko yang dipertanggungkan sebagaimana tercantum dalam polis asuransi atas harta yang dijaminkan kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah dan kemudian dibayarkan hak klaimnya, maka Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan utang Nasabah.

**PASAL 12**

**PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH**

1. Nasabah segera menempati dan wajib memelihara rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan sesuai dengan tujuan pembiayaan, sepanjang dan selama Nasabah memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Akad ini.
2. Nasabah tanpa persetujuan tertulis dari Perusahaan Pembiayaan Syariah dilarang untuk:
	1. Mengubah bentuk atau konstruksi rumah yang dijaminkan.
	2. Membebani lagi rumah tersebut dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apa pun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali Perusahaan Pembiayaan Syariah.
	3. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasakan harta tersebut kepada pihak lain.
	4. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain.
	5. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut.
	6. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi di muka terhadap sewa menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

**PASAL 13**

**NASABAH WANPRESTASI**

1. Nasabah dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini.
2. Apabila Nasabah wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di atas, Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak memberikan peringatan dalam bentuk tindakan-tindakan sebagai berikut:
3. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat Nasabah.
4. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (*Plank*), Stiker atau dengan cara apa pun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembiayaan.

**PASAL 14**

**PENGAWASAN, PEMERIKSAAN, DAN TINDAKAN**

**TERHADAP RUMAH JAMINAN**

1. Selama Nasabah belum melunasi seluruh utang Murabahah yang timbul dari Akad ini, Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak setiap saat yang dianggap layak oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
2. Apabila Nasabah melakukan wanprestasi sebagaimana pasal 13, Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap rumah yang dijaminkan, yaitu
3. Memasuki pekarangan, rumah berikut tanah yang menjadi jaminan dan atau memasuki pekarangan, rumah berikut tanah di mana barang jaminan tersebut disimpan.
4. Melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari Nasabah dan atau dari siapa pun mengenai hal-hal yang perlu diketahui Perusahaan Pembiayaan Syariah.
5. Melakukan tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat 2 perjanjian ini.
6. Tindakan-tindakan Perusahaan Pembiayaan Syariah sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, bukan pencemaran nama baik, bukan merupakan perbuatan yang tidak menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum dan karenanya Nasabah tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apa pun baik perdata atau pidana.
7. Nasabah wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan Perusahaan Pembiayaan Syariah dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan.

**PASAL 15**

**TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK**

1. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan pembiayaan Perusahaan Pembiayaan Syariah, sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah sebagai pembeli.
2. Apabila di kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apa pun yang menyangkut rumah dan atau pelaksanaan Akad/Akta Jual Beli Rumah dan tanah, jual beli mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan pembiayaan Perusahaan Pembiayaan Syariah, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah.
3. Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah sesuai akad ini, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
4. Dalam hal Perusahaan Pembiayaan Syariah mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan Perusahaan Pembiayaan Syariah dalam rangka mengamankan jumlah pembiayaan yang diberikan dan/atau mengamankan rumah jaminan pembiayaan yang bersangkutan.
5. Perusahaan Pembiayaan Syariah tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan pembiayaan, antara lain namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, IMB, dan surat-surat lainnya yang menjadi tanggung jawab Pengembang/Penjual.
6. Untuk pembayaran lunas harga beli rumah sebagaimana pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan akad ini Nasabah sekaligus memberi kuasa kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk dan atas nama Nasabah membayarkan kepada Pengembang/Penjual pada saat dianggap baik oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah dari jumlah pembiayaan yang diperoleh.

**PASAL 16**

**PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG MURABAHAH**

**DAN PENGOSONGAN RUMAH**

1. Menyimpang dari jangka waktu pembiayaan sebagaimana pasal 1 huruf h, Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang yang timbul dari Akad ini dan Nasabah wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa utang yang ditagih oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan, bila Nasabah ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan di bawah ini:
	1. Nasabah wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 13.
	2. Nasabah tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban di dalam akad ini karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut:
		1. Nasabah diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan ke kota/daerah lain atau ke luar negeri, perusahaan tempat Nasabah bekerja, atau
		2. Nasabah telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar (insolvensi) atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya.
	3. Nasabah membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas pembiayaan yang diterima.
	4. Rumah yang diberikan oleh Nasabah sebagai jaminan pembiayaan telah musnah.
	5. Nasabah tidak atau lalai memperpanjang jangka waktu hak atas tanah/rumah yang dijaminkan kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum jangka waktu hak tersebut habis.
	6. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau bukti kepemilikan atas jaminan yang diserahkan oleh nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau Nasabah lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah.
	7. Nasabah gagal dalam memenuhi atau Nasabah bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja.
	8. Setiap sebab atau kewajiban apa pun, antara lain perubahan di bidang moneter, keuangan atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya dan menurut pertimbangan bisnis Perusahaan Pembiayaan Syariah tidak mungkin lagi meneruskan fasilitas pembiayaan yang diberikan baik sementara maupun untuk seterusnya sehingga menjadi layak bagi Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk melakukan penagihan seketika seluruh sisa utang guna melindungi kepentingan-kepentingannya.
2. Apabila setelah mendapat peringatan dari Perusahaan Pembiayaan Syariah, Nasabah tidak dapat melunasi seluruh sisa utang yang seketika ditagih oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah karena terjadinya hal-hal yang disebutkan dalam ayat (1) pasal ini, maka Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak memerintahkan kepada Nasabah dan Nasabah wajib untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijaminkan oleh Nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah Perusahaan Pembiayaan Syariah, tanpa syarat dan ganti rugi apa pun.
3. Apabila Nasabah ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak untuk meminta pihak yang berwenang guna mengeluarkan Nasabah dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

**PASAL 17**

**PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) RUMAH JAMINAN**

1. Apabila Nasabah wanprestasi sebagaimana disebutkan pada pasal 13 ayat (2), maka setelah memperingatkan Nasabah sebagaimana pasal 13 ayat (2), Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak untuk melakukan tindakan-tindakan berikut:
	1. Melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
	2. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Nasabah.
	3. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah.
2. Apabila Nasabah karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali pembiayaan dan atas dasar itu Nasabah menyerahkan rumah yang dijadikan jaminan pembiayaan kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah, Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut pada ayat (1).
3. Apabila berdasarkan pada pasal 16, Perusahaan Pembiayaan Syariah menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang Nasabah dan Nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari Perusahaan Pembiayaan Syariah, maka Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusi dan atas penjualan rumah jaminan yang dipegangnya menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah termasuk dan tidak terkecuali Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak sepenuhnya mengambil cara mencarikan Nasabah baru untuk mengambil alih atau mengoper utang Nasabah, selanjutnya pada saat sekarang ini untuk keperluan pada waktunya nanti, dengan Akad ini Nasabah memberikan kuasa kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut di atas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
4. Hasil eksekusi dan/atau penjualan rumah jaminan tersebut dalam pasal ini, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang Nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan Perusahaan Pembiayaan Syariah guna melaksanakan penjualan atau eksekusi rumah jaminan dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut dibayarkan kepada Nasabah.
5. Apabila dari hasil penjualan atas eksekusi rumah jaminan pembiayaan jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang Nasabah kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah, maka sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan harta lain milik Nasabah.

**PASAL 18**

**PENGALIHAN PIUTANG MURABAHAH KEPADA PIHAK LAIN**

1. Nasabah menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk mengalihkan piutang Murabahah (cessie) dan atau tagihan terhadap Nasabah berikut semua janji-janji accessoirnya, termasuk hak-hak jaminan atas pembiayaan kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah sendiri, setiap saat diperlukan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah.
2. Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah pada ayat (1) pasal ini, dengan Akad ini Nasabah memberikan kuasa kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut di atas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
3. Apabila Perusahaan Pembiayaan Syariah melaksanakan penyerahan piutang Murabahah (cessie) kepada pihak lain sebagaimana ayat (1) pasal ini dan pengelolaan pembiayaan tetap dilakukan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah, maka Perusahaan Pembiayaan Syariah tidak wajib memberitahukan kepada Nasabah sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang Murabahah (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai penerima pengalihan piutang, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan Akad ini yang dibuat antara Perusahaan Pembiayaan Syariah dengan pihak yang menerima penyerahan piutang Murabahah dan adanya pengalihan piutang Murabahah ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban Nasabah sesuai Akad ini. Apabila pengelolaan pembiayaan tidak dilakukan oleh Perusahaan Pembiayaan Syariah setelah piutang dialihkan, maka Perusahaan Pembiayaan Syariah wajib memberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada Nasabah.

**PASAL 19**

**TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN**

1. Dalam hal seluruh utang telah dilunasi, Perusahaan Pembiayaan Syariah wajib menyerahkan kembali semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang jaminan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai Perusahaan Pembiayaan Syariah kepada:
	1. Nasabah.
	2. Pihak lain berdasarkan Surat Kuasa Notariil.
	3. Pemenang lelang eksekusi jaminan.
	4. Pihak lain berdasarkan Penetapan atau Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau
	5. Ahli Waris Nasabah.
2. Bila Nasabah meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris dan Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak untuk meminta kepada ahli warisnya turunan akta kematian yang dilegalisir oleh pejabat atau instansi yang berwenang di samping surat keterangan hak waris, akta wasiat atau bukti-bukti lainnya, yang menurut pertimbangan Perusahaan Pembiayaan Syariah diperlukan untuk mengetahui ahli waris yang sah.
3. Apabila ahli waris lebih dari seorang, maka para ahli waris tersebut dapat memberikan kuasa kepada salah seorang ahli waris untuk mewakili mereka dalam menyelesaikan hak dan kewajibannya kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah.

**PASAL 20**

**KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI**

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh Nasabah dalam rangka Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apa pun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan pembiayaan lunas, dan Nasabah mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan/atau janji-janji yang sifat dan/atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada Perusahaan Pembiayaan Syariah.

**PASAL 21**

**ALAMAT PARA PIHAK**

Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang Nasabah dan surat-menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor Perusahaan Pembiayaan Syariah yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan. Semua surat-menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan bersumber pada Akad ini dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada:

* 1. Pihak Perusahaan Pembiayaan Syariah dengan alamat kantor cabang Perusahaan Pembiayaan Syariah yang bersangkutan.
	2. Nasabah dengan alamat rumah atau alamat kantor nasabah yang tercantum pada formulir permohonan pembiayaan atau alamat yang tercantum pada Akad ini.

Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, Nasabah pindah/tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

**PASAL 22**

**HUKUM YANG BERLAKU**

1. Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi Perusahaan Pembiayaan Syariah.
2. Apabila di kemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
3. Bilamana musyawarah tidak menghasilkan kata sepakat, semua sengketa yang timbul dari Akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan Administrasi dan Prosedur BASYARNAS yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa, sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
4. Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para pihak memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat Kantor Cabang Perusahaan Pembiayaan Syariah berada. Namun, penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS.

**PASAL 23**

**LAIN-LAIN**

1. Semua pemberitahuan tertulis dari Perusahaan Pembiayaan Syariah dan semua surat-menyurat antara Perusahaan Pembiayaan Syariah dan nasabah dalam pelaksanaan Akad ini mengikat dan harus ditaati oleh Nasabah.
2. Apabila Nasabah mempunyai rekening atau simpanan dengan/pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, Nasabah wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh Nasabah pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh Nasabah.
3. Atas permintaan Perusahaan Pembiayaan Syariah, Nasabah wajib menyampaikan salinan/tembusan yang sah dari setiap rekening pembiayaan ataupun rekening simpanan atas nama Nasabah pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya.
4. Atas dasar kewenangan penuh yang diberikan Nasabah, Perusahaan Pembiayaan Syariah berhak meminta secara langsung salinan/tembusan ataupun keterangan mengenai rekening-rekening tersebut pada ayat (3) pasal ini kepada lembaga yang menyelenggarakan rekening-rekening atas nama Nasabah.

**PASAL 24**

**PENUTUP**

1. Uraian pasal demi pasal Akad ini telah dibaca, dimengerti, dan dipahami serta disetujui oleh Nasabah dan Perusahaan Pembiayaan Syariah.
2. Segala sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam Akad ini akan diatur dalam surat-menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Nasabah yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
3. Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

…………..,……………..

PT……….. SYARIAH FINANCE (Tbk) NASABAH

 (……………………………….) (………………………)

Mengetahui dan/atau menyetujui

Suami/Istri

 (……………………………)