

BAB IV
ANALISIS PELAKSANAAN AKAD *MUSYARAKAH WAL IJARAH*
PADA PRODUK KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH
DI BANK MUAMALAT INDONESIA

A. Analisis pelaksanaan akad *Musyarakah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaan akad pembiayaan KPRS menggunakan dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ijarah*, yang diwujudkan dalam dua surat perjanjian yaitu akad pembiayaan *Musyarakah* dan akad *ijarah*. Prosedur yang ditawarkan kepada nasabah dengan menggunakan akad *musyarakah wal al-ijarah* adalah sebagai berikut: Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan KPRS kepada Bank Muamalat Indonesia dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan KPRS.

Setelah kelengkapan administrasi sudah selesai, maka pihak bank akan menganalisa kelengkapan berkas yang dibutuhkan dibagian analisa, selanjutnya bagian analisa mengadakan proyeksi penilaian rumah. Jika dibagian analisa sudah clear Selanjutnya bagian marketing membuat surat proposal permohonan pembiayaan kepada komite pembiayaan dan selanjutnya bank dan nasabah sebelum menandatangani berkas akad perjanjian melakukan kesepakatan mengenai isi perjanjian dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan notaris yang telah disiapkan oleh pihak bank.

Bank kemudian mencairkan pembiayaan KPR syariah tersebut kepada nasabah. Setelah masa sewa selesai dan nasabah telah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan rumah tersebut tepat pada waktunya atau sebelum masa sewa berakhir, maka bank dengan segera akan memindahkan kepemilikan sepenuhnya ketangan nasabah dengan syarat nasabah membawa surat bukti pelunasan pembayaran perjanjian KPRS yang diserahkan kepada pihak bank.¹

1. Analisis akad Musyarakah

Akad *Musyarakah* (syirkah) atau perseroan dilihat dari arti bahasa bermakna penggabungan dua bagian atau lebih, yang tidak bisa dibedakan lagi antara satu bagian dengan lainnya. Sedangkan menurut syara' *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana/amal dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya.

Akad *Musyarakah* dapat dilakukan secara sederhana, seperti kesepakatan dua atau tiga orang untuk menggabungkan dana dan kerja guna mengembangkan usaha bersama. Dalam dunia ekonomi modern akad *Musyarakah* diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai

¹ Hasil wawancara dengan Ibu Rati Saraduhita selaku relationship manager Bank Muamalat Indonesia Semarang tgl 7 - 7 - 2011

proyek tersebut dan dapat pula berbentuk usaha yang dilembagakan yang berbadan hukum seperti Perseroan terbatas (PT) atau lainnya.²

Pada bank syariah bentuk akad *Musyarakah* sering digunakan dalam bentuk:

1) Pembiayaan proyek

Musyarakah biasanya digunakan untuk membiayai proyek-proyek dimana bank dan nasabah sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut sebesar pokok investasi bank ditambah dengan bagi hasil sesuai nisbah dan pendapatan atau keuntungan proyek.

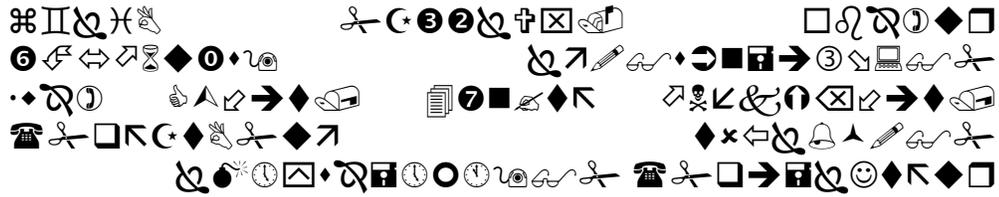
2) Modal ventura

Pada lembaga khusus yang diizinkan melakukan kegiatan usaha investasi pada perusahaan atau proyek khusus, *Musyarakah* sering diterapkan sebagai modal ventura. Penanaman modal dilakukan dalam jangka waktu tertentu dan setelah selesai jangka waktunya, dapat menarik investasinya sekaligus atau bertahap sesuai dengan tahapan hasil usaha.³

Akad *Musyarakah* atau perkongsian dalam perniagaan merupakan hal yang diperbolehkan berdasarkan nash-nash Al-Qur'an dan As-Sunnah. Allah berfirman dalam QS. Shaad ayat 24:

² Musthofa Kamal Pasha, *Fiqih Islam (Sesuai Dengan Putusan Majelis Tarjih)*, Yogyakarta: Citra Karsa Mandiri, Cet-4, 2009, hlm.377

³ Muhammad Ridwan, *Op.Cit*, hlm. 66



Artinya: “Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh”⁴

Serta firman Allah dalam QS. Al- Maidah ayat 1:



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”⁵

Ayat ini menunjukkan kebolehan perkongsian dan larangan untuk mendzolimi mitra kongsi. Adapun dalil dari As-Sunnah mengenai kebolehan perkongsian ini adalah sabda Rasulullah saw:

عن أبي هريرة رضى الله تعالى عنه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : قال الله تعالى: أنا ثالث شريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه فاذا خانه خرجت من بينهما(رواه أبو داود وصححه الحاكم)

Artinya: Dari Abu Hurairah r.a, ia berkata, Rasulullah saw bersabda. “Allah Ta’ala berfirman:”Aku adalah yang ketiga dari dua orang yang berserikat, selama salah seorang diantara mereka tidak berhianai pada temannya. Apabila ada yang berhianat, maka aku akan keluar dari perserikatan mereka”.(hadist ini diriwayatkan oleh HR. Abu daud dan hadist ini dinilai shahih oleh Al-hakim)⁶

⁴ Depag RI, *Op. Cit*, hlm. 363

⁵ *Ibid*, hlm. 84

⁶ Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Op. Cit*. hlm .185

Maksud dari firman Allah adalah bahwa Allah akan bersama mereka dengan menjaga, memelihara, dan memberi bantuan serta barokah dalam perniagaan mereka.⁷

Akad Musyarakah pada bank Muamalat Indonesia adalah perjanjian kerjasama antara bank yang akan menyediakan modal, dan nasabah yang akan menjalankan usahanya sebagaimana yang dimohonkan nasabah dan disetujui oleh bank, atas dasar pembebanan resiko untung dan rugi ditanggung bersama sesuai pernyataan modalnya masing-masing atau sesuai yang disepakati bersama dalam perjanjian.

2. Analisis rukun dan syarat akad Musyarakah

Ulama Hanafiyah mengemukakan bahwa rukun *Syirkah*, baik *Syirkah al-Amlak* maupun *Syirkah al-'Uqud* dengan segala bentuknya adalah ijab (ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan qabul (ungkapan penerimaan perserikatan). Menurut jumhur ulama, rukun perserikatan itu ada tiga yaitu: *shigat* (ijab dan qabul), kedua orang yang berakad, dan obyek akad. Bagi ulama Hanafiyah, orang yang berakad dan obyeknya bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat.⁸

Syarat-syarat yang berhubungan dengan *Musyarakah* jadi menurut Hanfiyah dibagi menjadi empat bagian :⁹

⁷ Saleh bin Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*, Jakarta : Gema Insani Press, 2005, hlm. 464

⁸ Nasrun Haroen, *Op.Cit.* hlm.173

⁹Hendi Suhendi, *Op. Cit.* hlm.128

- a) Sesuatu yang bertalian dengan semua bentuk *Syirkah* baik dengan harta maupun dengan yang lainnya, dalam hal ini terdapat dua syarat, yaitu :
- 1) Yang berberkenaan dengan benda yang diakadkan harus dapat diterima sebagai perwakilan
 - 2) Yang berkenaan dengan keuntungan, yaitu pembagian keuntungan harus jelas dan dapat diketahui dua pihak.
- b) Sesuatu yang bertalian dengan *Syirkah mal* (harta), dalam hal ini terdapat dua perkara yang harus dipenuhi yaitu:
- 1) Bahwa modal yang dijadikan objek akad *Syirkah* adalah dari alat pembayaran yang sah.
 - 2) Yang dijadikan modal ada ketika akad *Syirkah* dilakukan, baik jumlahnya sama maupun berbeda.
- c) Sesuatu yang bertalian dengan *Syirkah mufawaddah*, didalamnya disyaratkan :
- 1) Modal (pokok harta) dalam *Syirkah mufawaddah* harus sama
 - 2) Bagi yang dijadikan obyek akad disyaratkan *Syirkah* umum, yakni pada semua macam jual beli atau perdagangan.
- d) Adapun syarat yang bertalian dengan *Syirkah inan* sama dengan syarat-syarat *Syirkah mufawaddah*.

Menurut malikiyah bahwa syarat-syarat *Syirkah* yang bertalian dengan orang yang melakukan akad ialah merdeka, baligh dan pintar. Dijelaskan pula oleh Abdul al-rahman al-jaziri bahwa rukun *Syirkah* adalah dua orang yang berserikat, shigat dan obyek akad *Syirkah* baik harta maupun kerja. Syarat-syarat *Syirkah* dijelaskan juga oleh Idris ahmad antara lain:

- a) Mengeluarkan kata-kata yang menunjukkan izin masing-masing anggota berserikat kepada pihak yang akan mengendalikan harta itu.
- b) Anggota serikat itu saling mempercayai, sebab masing-masing dari mereka adalah wakil yang lainnya.
- c) Mencampurkan harta sehingga tidak dapat dibedakan hak masing-masing, baik berupa mata uang maupun bentuk lainnya.¹⁰

Rukun dan syarat akad Musyarakah pada KPRS adalah: adanya shigat akad (ijab dan qobul), kedua orang yang berakad (pihak bank dan nasabah) serta obyek akad (rumah yang diajukan sebagai KPRS). Sedangkan syarat akad Musyarakah pada KPRS adalah: kedua belah pihak bersepakat dan saling percaya namun tidak ada percampuran harta diantara mereka.

Dalam hal ini rukun akad Musyarakah pada KPRS sudah sesuai karena ketiga unsur rukun yang terdapat didalamnya sudah terpenuhi,

¹⁰ *Ibid*, hlm 129

namun syarat akad Musyarakah pada KPRS belum sesuai karena ada beberapa hal yang tidak terpenuhi didalamnya.

3. Analisis pelaksanaan akad musyarakah pada KPRS

Pelaksanaan Akad Musyarakah bank Muamalat Indonesia pada produk KPRS adalah kerjasama perkongsian yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah dalam pemilikan rumah dimana bank memberikan kontribusi dana kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan nasabah memberikan uang muka minimal 10% dari proyeksi harga jual rumah yang menjadi objek akad.

Dalam hal ini pelaksanaan akad Musyarakah jika dilihat dari segi pengertian kurang sesuai karena akad tersebut merupakan akad kerjasama yang mana kedua belah pihak saling mendistribusikan hartanya dan bersama-sama mengelola usaha yang mereka jalankan serta membagi antara keuntungan dan kerugian.

Dalam hal ini akad *Musyarakah* mempunyai produk turunan yang dalam konteks perbankan syariah disebut dengan *Musyarakah Muntanaqishah* yang didalamnya terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*Ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *Musyarakah Muntanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

Berkaitan dengan *Syirkah*, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai obyek akad *Syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad *Syirkah* yaitu:

1. Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama
2. Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya satu dengan yang lain
3. Dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sementara yang berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi: penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang atau benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.

Dalam *Musyarakah Mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang. Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *Musyarakah Muntanaqishah*, pada saat ini dapat disandarkan pada akad *Musyarakah* (kemitraan) dan *Ijarah* (sewa).

Karena didalam akad *Musyarakah Muntanaqishah* terdapat unsur Syirkah dan unsur *Ijarah*.¹¹

Musyarakah Mutanaqishah diperbolehkan dalam pandangan syara', seperti halnya *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*. Dalam hal ini bank berjanji akan menjual porsi kepemilikan asset kepada patner lainnya, hingga akhirnya kepemilikan asset tersebut berpindah kepada patner. Di awal kontrak, akad berjalan sebagaimana akad *Musyarakah* biasa, pihak bank dan semua patner yang terlibat di dalamnya, memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Namun, dalam konteks ini di akhir kontrak, pihak bank berjanji akan menjual kepemilikan asset kepada patner lain, sehingga menjadi nol.¹²

Penerapan akad *Musyarakah Mutanaqishah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:

1. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.

¹¹ Dikutip dari pdf makalah musyarakah muntanaqishah oleh Dr. Ir. M Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc, Ph.D hlm. 2

¹² Dimyudin Djuwaini, *Op. Cit* hlm. 222

4. Dapat meminimalisir risiko financial cost jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
5. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

1. Resiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
2. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad.

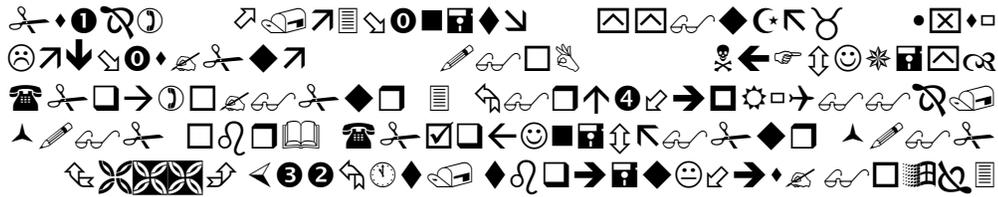
Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.¹³

B. Analisis pelaksanaan akad *Ijarah* pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang

1. Analisis akad *Ijarah* pada produk KPRS

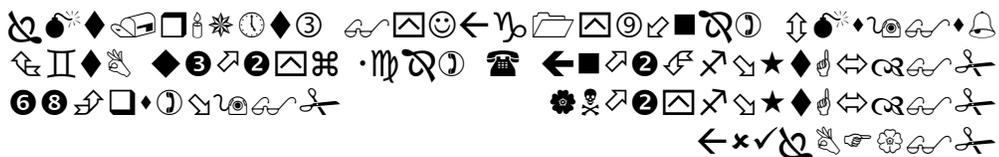
Akad *Ijarah* secara bahasa berarti upah dan sewa, jasa atau imbalan. *Ijarah* merupakan transaksi yang memperjual belikan manfaat suatu harta benda. Syariat mengesahkan praktek sewa karena

¹³ Dikutip dari pdf makalah musyarakah muntanaqishah oleh Dr. Ir. M Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc, Ph.D hlm. 9



Artinya: “dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”¹⁷

Serta dalam QS. Al- Qashash ayat 26:



Artinya: salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".¹⁸

Akad *Ijarah* sesungguhnya merupakan transaksi atas suatu manfaat, manfaat yang menjadi objek transaksi *Ijarah* dibedakan menjadi dua yaitu pertama *Ijarah* yang mentransaksikan manfaat benda-benda atau yang sering disebut dengan persewaan. Kedua yaitu *Ijarah* yang mentransaksikan manfaat sumber daya manusia atau yang lazim disebut dengan perburuhan.¹⁹

Menurut Heri Sudarsono dalam buku bank & lembaga keuangan syari'ah, deskripsi dan ilustrasi mengatakan bahwa *Al-Ijarah* berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al-Iwadhu* (ganti). Sedangkan menurut

¹⁷Depag RI, *Op.Cit*, hlm. 29

¹⁸ Depag RI, *Op.Cit*. hlm. 310

¹⁹ Saleh Al Fauzan, *Op. Cit*. hlm. 482

istilah *Al-Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan. Dalam konteks perbankan syariah *Ijarah* adalah *lease contract* dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) kepada nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.²⁰

Pengertian akad *Ijarah* dalam KPRS adalah akad sewa menyewa antara pemilik ma'jur (obyek sewa) dan musta'jir (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya. Dalam hal ini terdapat kesamaan antara terhadap pengerjian *Ijarah* dalam segi Muamalah maupun dalam segi perbankan.

2. Analisis rukun dan syarat akad *Ijarah*

Transaksi akad *Ijarah* baru dianggap syah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat akad *Ijarah* adalah sebagai berikut:

- 1) Orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan telah *baligh* dan berakal. Maka jika yang melakukan *Ijarah* orang yang belum atau tidak berakal *Ijarah* nya tidak sah. Berbeda dengan ulama Hanafiyah dan Malikiyah mereka berpendapat bahwa orang yang berakad tidak harus mencapai usia *Baligh*, tapi anak yang *mumayyiz*

²⁰ Heri sudarsono, *Op.Cit.* hlm. 62

pun boleh melakukan akad *Ijarah* asalkan ada izin dari walinya.

- 2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah*.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *Ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak akan muncul perselisihan dikemudian hari.
- 4) Objek *Ijarah* itu bisa diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- 5) Objek *Ijarah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara.
- 6) Yang disewakan itu bukan sesuatu yang wajib dikerjakan bagi penyewa. Seperti menyewa seseorang untuk melakukan shalat, haji dan kewajiban-kewajiban lain.
- 7) Objek *Ijarah* merupakan sesuatu yang biasa disewakan.
- 8) Upah sewa dalam akad *Ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Menurut ulama Hanafiyah, upah sewa tidak boleh sejenis dengan manfaat yang disewa.²¹

Menurut Saleh Al-Fauzan dalam buku yang berjudul fiqh sehari-hari menyebutkan bahwa rukun *Ijarah* adalah sebagai berikut:

²¹ Nasrun Haroen, *Op.Cit.* hlm. 232-235

Orang yang berakad, sewa atau imbalan, manfaat dan sighth (ijab dan qabul).

Dilihat dari segi objeknya para ulama fiqh membagi *Ijarah* menjadi dua macam yaitu *Ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan atau jasa. *Ijarah* yang bersifat manfaat diantaranya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Para ulama sepakat memperbolehkan manfaat atas barang sebagai objek dari *Ijarah* selama manfaat itu diperbolehkan oleh syara'.

Sedangkan *Ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Para ulama memperbolehkan *Ijarah* tersebut asalkan pekerjaan itu jelas. *Ijarah* dalam hal pekerjaan dibagi menjadi dua macam yaitu *Ijarah* yang bersifat pribadi dan *Ijarah* yang bersifat serikat yaitu seorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak.²²

Syarat dan rukun akad *Ijarah* dalam KPRS dilihat dari syaratnya terdapat kedua belah pihak, orang yang berakad, obyek *Ijarah* tidak bertentangan dengan syara, upah dalam *Ijarah* sudah disepakati. Sedangkan dalam rukunnya terdapat orang yang berakad, sewa atau manfaat, upah dan sighth (ijab dan qabul).

3. Analisis pelaksanaan akad *Ijarah* pada KPRS

²²Saleh Al Fauzan. Op,Cit, hlm. 236

Akad ijarah pada KPRS adalah akad yang digunakan oleh bank sebagai kompensasi dana yang telah disepakati untuk diberikan kepada pihak bank karena jasanya telah mengurus pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah dan sebagai biaya atas perawatan rumah yang telah menjadi objek KPRS serta pada akhir masa perjanjian bank berjanji akan memberikan hak penuh kepada nasabah untuk memiliki rumah tersebut.

Dalam hal ini pelaksanaan akad Ijarah jika dilihat dari segi pengertian kurang sesuai karena akad Ijarah adalah akad sewa menyewa yang mana pihak yang menyewa barang hanya mengambil manfaat dari barang yang disewa dari pemilik barang dan tidak ada perpindahan kepemilikan.

Jika dalam perjanjian tersebut diatas nasabah mengalami wanprestasi maka pihak bank akan melakukan penyelidikan dan melakukan pendekatan secara kekeluargaan untuk mengetahui dan menyelesaikan masalah yang dialami oleh nasabah, sehingga nasabah melakukan kelalaian atau wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dengan pihak bank. Dan jika cara tersebut tidak membuahkan hasil maka pihak bank akan menyelesaikan masalah tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan mengadukan hal tersebut kepada Badan Arbitrase Nasional.²³

²³ Hasil wawancara dengan Ibu Rati Saraduhita selaku relationship manager bank Muamalat Semarang tgl 13- 7 - 2011

Yang dimaksud dengan wanprestasi disini adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian antara kreditur dengan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita.

Somasi minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilan yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.²⁴ Akibat yang ditimbulkan jika terjadi wanprestasi adalah sebagai berikut:

- 1) Perikatan tetap ada, kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan wanprestasi, apabila dia terlambat memenuhi prestasi.
- 2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.
- 3) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur.
- 4) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi.²⁵

²⁴Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, cet. 5, 2008, hlm. 98

²⁵*Ibid*, hlm. 99

