Akad No. ...................................................

****

**DOKUMEN PERJANJIAN KERJASAMA**

**AKAD *SYIRKAH* *INAN***

Pada hari ini, ….. tanggal …. Oktober 2015, telah terjadi kesepakatan kerjasama berupa *SYIRKAH* *INAN* untuk usaha perumahan **Khalifa Premier, Cikarang**, untuk pengelola intern Developer Property Syariah, yang terdiri dari 14 (empat belas) peserta *syirkah* yaitu:

| **No** | **Nama** | **Alamat** | **Tanda Pengenal** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |
| 6 |  |  |  |
| 7 |  |  |  |
| 8 |  |  |  |
| 9 |  |  |  |
| 10 |  |  |  |
| 11 |  |  |  |
| 12 |  |  |  |
| 13 |  |  |  |
| 14 |  |  |  |

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi yang tergabung dalam Developer Property Syariah yang selanjutnya disebut Para Pihak.

Para Pihak telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Perjanjian Kerjasama ini dituangkan mengikuti format Akad *Syirkah* *Inan* dan dijalankan mengikuti kaidah hukum-hukum syariah Islam.
2. Akad ini merujuk pada Akad No..................................................... tentang *Syirkah* *Inan* tanggal ..... Oktober 2015 antara Developer Property Syariah dengan Bp. Andri Marjoni, selaku Pemilik Tanah, untuk pengelolaan proyek perumahan Khalifa Premier-Cikarang, beralamat di Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
3. Akad ini dibuat untuk menjelaskan atas hak dan kewajiban Pengelola Internal Developer Property Syariah dalam proyek perumahan Khalifa Premier – Cikarang tersebut diatas.
4. Akad ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Akad No ............................................................ pada butir 2 tersebut diatas.
5. Ketentuan pokok hukum syara’ tentang *Syirkah Inan* termaktub dalam Mukadimah Akad *Syirkah* *Inan* pada Pasal 1 dokumen ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dimaksudkan untuk dijadikan rujukan.

**Pasal 1**

**Mukadimah Akad *Syirkah* *Inan***

**(KETENTUAN POKOK HUKUM SYARA’ TENTANG *SYIRKAH INAN* )**

1. *Syirkah* adalah *partnership* (kerjasama) antara dua orang atau lebih untuk melakukan aktifitas f*inan*sial dalam rangka mendapatkan keuntungan
2. *Syirkah* AL-*Inan* adalah *syirkah* antara dua pihak atau lebih dengan ketentuan masing-masing *syarik* (*partner*) memberikan andil modal dan sekaligus mengelola *syirkah* yang dibentuk.
3. Akad *syirkah* Inan harus dilakukan melalui ijab dan qabul antara pihak-pihak yang berakad, dan di dalamnya harus jelas aktivitas finansial atau usaha yang disepakati.
4. Legalitas syar’iy *syirkah* Inan diantaranya disandarkan kepada sabda Rasul saw:

**« إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا »**

*Allah ‘Azza wa Jalla telah berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua pihak yang ber-syirkah selama salah satunya tidak mengkhianati yang lainnya. Kalau salah satunya berkhianat, Aku keluar dari keduanya*. (**HR. Abu Dawud**, **al-Baihaqi**, dan **ad-Daruquthni**).

1. *Syirkah* dibangun di atas asas *profit and loss sharing* yakni pembagian keuntungan dan kerugian. Sharing keuntungan dan kerugian itu dilakukan mengikuti kaedah seperti yang diriwayatkan oleh Abdurrazaq bahwa Ali bin Abi Thalib berkata:

**اَلْوَضِيْعَةُ عَلَى الْمَالِ، وَالرِّبْحُ عَلَى مَا اِصْطَلَحُوْا عَلَيْهِ**

*Kerugian itu berdasarkan harta (modal) sedangkan keuntungan berdasarkan apa yang mereka (para syarik yang bersyirkah) sepakati* (lihat, Abdurrazaq, *Mushannaf ‘Abd ar-Razâq*, hadits no 15087, viii/248, al-Maktab al-Islami, Beirut, 1403)

Kaedah ini diketahui oleh para sahabat dan tidak ada yang mengingkari sehingga hal itu menjadi kesepakatan bahwa kaedah ini adalah benar menurut syariah. Kaedah (hukum) ini juga dipegangi oleh asy-Sya’bi, al-Hasan, Ibn Sirin, Qatadah, al-Hakam, Hamad, Thawus, Ibrahim, Abu Qilabah dan lainnya (lihat, Abdurrazaq, *Mushannaf ‘Abd ar-Razâq*, viii/248 dst, al-Maktab al-Islami, Beirut. 1403; Ibn Abiy Syaibah, *Mushannaf Ibn Abiy Syaybah*, iv/477-478, Maktabah ar-Rusyd, Riyadh. 1409).

1. Tanggungjawab dalam pengelolaan *syirkah* adalah tanggungjawab para pengelola secara bersama-sama tanpa ada perbedaan. Dalam praktek menjalankan *syirkah* dimungkinkan adanya pembagian tugas diantara para pengelola, meski secara tanggungjawab mereka tetap sama.
2. Dalam *syirkah* terkandung asas amanah dan wakalah dimana diantara para *syarik* saling mengamanahkan dan mewakilkan. Karena itu keputusan yang dibuat oleh salah seorang pengelola tidak boleh dianggap sebagai keputusan personal tetapi secara syar’i merupakan keputusan *syirkah* atau para pengelola.
3. Jangka waktu *syirkah* adalah jangka waktu yang disepakati oleh para *syarik* ketika akad untuk berlangsungnya kerjasama usaha tersebut dimana pada akhr jangka waktu itu bisa dilakukan peninjauan uang secara total atau sebagian terhadap akad *syirkah* untuk kemudian bisa dilanjutkan kembali baik tanpa atau disertai perubahan isi akad, atau akad *syirkah* tersebut dibubarkan. Dalam semua itu disertai dengan penghitungan rugi laba dan pembagian keuntungan.
4. Selama jangka waktu *syirkah* itu dimungkinkan untuk disepakati untuk dibagi dalam periode yang lebih pendek untuk penghitungan rugi laba dan pembagian keuntungan, dan *syirkah* terus berjalan tanpa perlu diperbarui akadnya.
5. Akad *syirkah* merupakan *‘aqdun mustamirrun* yaitu akad yang berlangsung selama jangka waktu tertentu dan seolah-olah akad tersebut terus diperbarui seiring bergulirnya waktu.
6. Akad *syirkah* termasuk *‘aqdun jâ`izun* yaitu akan yang tidak mengikat kedua pihak dalam arti masing-masing pihak boleh membatalkan akad sesuai keing*inan*nya tanpa bergantung kepada persetujuan pihak lain. Namun jika pembatalan itu minimal diduga kuat akan mendatangkan dharar kepada pihak lainnya, maka pembatalan itu sesuai kaedah dharar tidak boleh dilakukan.
7. Jika salah seorang *syarik* mundur, maka harus dilakukan penghitungan rugi laba dan pembagian keuntungan. Selanjutnya *syirkah* bisa dilanjutkan untuk para *syarik* yang tidak mengundurkan diri tanpa harus dilakukan akad baru, hanya saja perlu dilakukan penyesuaian yang diperlukan misalnya dalam hal komposisi modal dan besaran sharing keuntungan dikarenakan berkurangnya *syarik* dari jumlah semula sehingga berkonsekuensi terjadi perubahan pada jumlah dan komposisi modal dan besaran sharing keuntungan.
8. Dalam akad *syirkah* semua *syarik* dimungkinkan menetapkan syarat terhadap mereka dengan ketentuan syarat tersebut tidak bertentangan dengan syariah.
9. Modal *syirkah* bisa berupa uang atau harta selain uang. Jika berupa harta selain uang maka pada saat akad harus ditentukan nilai nominalnya sehingga bisa dilebur dengan modal keseluruhan menjadi satu kesatuan. Modal tersebut harus diserahkan pada saat akad, tidak boleh diutang.
10. Selama berlangsungnya *syirkah* dimungkinkan dilakukan perubahan klausul akad, perubahan modal, besaran sharing keuntungan, dan masuknya *syarik* baru, tentu dengan disertai perubahan dan penyesuaian yang diperlukan.

**Pasal 2**

**RUANG LINGKUP USAHA**

1. Usaha *Syirkah* *Inan* ini adalah Pengembangan Perumahan ***Khalifa Premier - Cikarang***.
2. Pengembangan jenis usaha baru atau perluasan ruang lingkup usaha akan ditentukan melalui keputusan bersama para *syarik*.

**Pasal 3**

**PENGELOLA DAN PENGELOLAAN *SYIRKAH***

1. Para syarik sebagai satu kesatuan dan secara bersama mengelola syirkah.
2. Para syarik memiliki tanggung jawab yang sama dalam pengelolaan syirkah
3. Pengelola Syirkah menyepakati pembagian tugas sebagai berikut :
   1. Pimpinan Proyek :
   2. Wakil Pimpinan Proyek & Perencanaan :
   3. Pemasaran :
   4. Administrasi & Umum :
   5. Keuangan :
   6. Perijinan :
   7. Pembangunan & Pengawasan Proyek :
   8. Penagihan : outsourcing
   9. Keamanan : outsourcing

**Pasal 4**

**PENGAMBILAN KEPUTUSAN**

1. Keputusan strategis dalam pengelolaan *syirkah* diputuskan secara kolegial atau bersama-sama oleh Para Pihak.
2. Keputusan yang bersifat operasional dalam hal operasional jalannya *syirkah* selain ditetapkan secara bersama-sama oleh para *syarik* juga bisa diambil atau ditetapkan oleh masing-masing *syarik* sesuai dengan lingkup tugas yang menjadi tanggungjawabnya.
3. Keputusan yang dibuat oleh masing-masing *syarik* dalam konteks pengelolaan *syirkah* berkedudukan sebagai keputusan para *syarik* atau keputusan *syirkah.*

**Pasal 5**

**PENYERTAAN MODAL**

1. Modal awal *Syirkah Inan* ini adalah berupa uang senilai Rp 126.000.000,- yang berasal dari Para Pihak dengan perincian penyetoran modal masing masing adalah sebagai berikut :

**Daftar Setoran Modal**

| **No** | **Nama** | **Setoran Modal** |
| --- | --- | --- |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |
| 8 |  |  |
| 9 |  |  |
| 11 |  |  |
| 12 |  |  |
| 13 |  |  |
| 14 |  |  |
|  | **Jumlah** | **Rp. 126.000.000** |

1. Modal yang akan dikelola dalam usaha ini harus diserahkan pada saat akad *Syirkah* *Inan* ini ditandatangani.
2. Pengembalian modal dilakukan sebelum perhitungan bagi hasil dilakukan dengan mempertimbangkan kecukupan keuangan serta mengutamakan kepentingan konsumen.

**Pasal 6**

**PEMBAGIAN KEUNTUNGAN**

1. Pembagian keuntungan/*profit* hasil usaha *Syirkah* *Inan* ini dibagikan kepada para *syarik* berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK.
2. PARA PIHAK telah menyepakati bahwa persentasi/porsi pembagian keuntungan usaha *Syirkah* *Inan* ini adalah sebagai berikut :
   1. Para *Syarik* mendapatkan porsi pembagian sebesar 75% persen dari keuntungan bersih. Keuntungan bersih 25% lainnya dibagikan untuk pemilik lahan sebagai pengelola, dengan merujuk pada Akad *Syirkah* *Inan* No...................................... tanggal ...... Oktober 2015.
   2. Selanjutnya Para *Syarik* membagi porsi 75% tersebut dibagi menjadi 2 bagian yaitu bagian Pemodal dan bagian Pengelola.
   3. Bagian Pemodal mendapatkan porsi 40% sesuai porsi dari besarnya modal yang disetorkan dengan merujuk pada “Daftar Setoran Modal” pada pasal 5.
   4. Bagian Pengelola mendapatkan porsi 60%. Porsi pembagian keuntungan untuk Pengelola dari Para *Syarik* adalah sebesar:
      1. Untuk Pimpinan Proyek dan Wakil mendapatkan porsi dengan nilai indeks 1,5.
      2. Untuk Pengelola lainnya mendapatkan porsi dengan nilai indeks 1.
      3. Jumlah pengelola sebanyak 14 (empat belas) pihak.
      4. Total Nilai Indeks yang diperhitungkan adalah sebesar 15 (lima belas), yang diperoleh dari:
         * 12 (dua belas) angka indeks dari 12 pihak dengan nilai indeks 1, dan
         * 3 (tiga) angka indeks dari 2 pihak dengan nilai indeks 1,5.
   5. Perincian Bagi Hasil Pemodal dan Pengelola, adalah sebagai berikut :

**Tabel Rinician Bagi Hasil Pemodal dan Pengelola**

| **No** | **Nama** | **Bagian Pemodal** | | **Bagian Pengelola** | | **Total** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 |  | Rp. 25.000.000 | 7,94 % | 1 | 4,00 % | 11,94% |
| 2 |  | Rp. 20.000.000 | 6,35 % | 1,5 | 6,00 % | 12,35 % |
| 3 |  | Rp. 20.000.000 | 6,35 % | 1 | 4,00 % | 10,35 % |
| 4 |  | Rp. 10.000.000 | 3,17 % | 1 | 4,00 % | 7,17 % |
| 5 |  | Rp. 10.000.000 | 3,17 % | 1 | 4,00 % | 7,17 % |
| 6 |  | Rp. 10.000.000 | 3,17 % | 1 | 4,00 % | 7,17 % |
| 7 |  | Rp. 10.000.000 | 3,17 % | 1 | 4,00 % | 7,17 % |
| 8 |  | Rp. 7.000.000 | 2,22 % | 1 | 4,00 % | 6,22 % |
| 9 |  | Rp. 5.000.000 | 1,59 % | 1 | 4,00 % | 5,59 % |
| 10 |  | Rp. 5.000.000 | 1,59 % | 1 | 4,00 % | 5,59 % |
| 11 |  | Rp. 1.000.000 | 0,34 % | 1 | 4,00 % | 4,32 % |
| 12 |  | Rp. 1.000.000 | 0,32 % | 1,5 | 6,00 % | 6,32 % |
| 13 |  | Rp. 1.000.000 | 0,32 % | 1 | 4,00 % | 4,32 % |
| 14 |  | Rp. 1.000.000 | 0,32 % | 1 | 4,00% | 4,32 % |
|  | Total | Rp. 126.000.000 | 40,00 % | 15 | 60,00 % | 100,00 % |

1. Keuntungan bersih dihitung dari pendapatan kotor dikurangi biaya-biaya operasional syrikah.
2. Pembagian keuntungan dilakukan setiap 6 bulan sekali terhitung sejak penandatanganan akad *Syirkah* ini.

**Pasal 7**

**PEMBAGIAN KERUGIAN**

1. Pembagian kerugian dalam *Syirkah* *Inan* ini dilakukan berdasarkan ketentuan syariah, yaitu sebagai berikut:
   1. Kerugian finansial ditanggung oleh Para Pihak selaku Pemodal sesuai dengan komposisi modal masing-masing.
   2. Kerugian non f*inan*sial, seperti tenaga, waktu dan pikiran, ditanggung oleh Para Pihak Selaku Pengelola.

**Pasal 8**

**JANGKA WAKTU DAN PERIODE *SYIRKAH***

1. Para Pihak telah menyepakati jangka waktu *syirkah* *Inan* berlaku sejak ditandatanganinya akad *syirkah* *inan* ini sampai dengan proyek selesai.
2. Proyek dianggap selesai apabila telah selesai seluruh pembangunan konstruksi rumah dan telah selesai seluruh kewajiban pembayaran cicilan konsumen.
3. Pada saat berakhirnya jangka waktu akad *syirkah* ini dimungkinkan untuk:
   1. Dilakukan peninjauan ulang terhadap klausul-klausul akad *Syirkah* *Inan* ini baik secara total atau sebagian untuk kemudian *Syirkah* *Inan* ini bisa dilanjutkan kembali baik tanpa atau disertai perubahan isi akad.
   2. Dilakukan pembubaran *Syirkah*.
   3. Pada masing-masing kondisi yang disebutkan pada pasal 8.3.a dan 8.3.b, disertai dengan penghitungan rugi laba dan pembagian keuntungan.

**Pasal 9**

**PERUBAHAN AKAD**

Selama berlangsungnya *Syirkah* dimungkinkan untuk dilakukan perubahan klausul akad *Syirkah* *Inan* ini sesuai kesepakatan PARA PIHAK dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara’.

**Pasal 10**

**PENGUNDURAN DIRI *SYARIK* ATAU PENAMBAHAN *SYARIK* BARU**

1. Selama berlangsungnya akad *Syirkah* *Inan* ini, setiap *Syarik* boleh mengundurkan diri tanpa harus menunggu persetujuan Para Pihak.
2. Dalam hal ada sebagian *Syarik* mengundurkan diri maka:
   1. Penghitungan rugi laba, pembagian keuntungan dan pengembalian modal dilakukan pada akhir periode dimana *Syarik* mengundurkan diri. Hal itu untuk kemudahan manajemen *syirkah* khususnya dari sisi keuangan.
   2. *Syirkah* *Inan* ini akan terus dilanjutkan untuk para *Syarik* yang tidak mengundurkan diri disertai penyesuaian yang diperlukan terutama dalam hal komposisi modal dan porsi pembagian keuntungan, kecuali jika para *Syarik* memutuskan lain (pembubaran *syirkah*).
3. Selama berlangsungnya *Syirkah* *Inan* ini dimungkinkan adanya penambahan modal atau peningkatan andil modal oleh Para Pihak.
4. Selama berlangsungnya *Syirkah* *Inan* ini dimungkinkan terjadinya masuknya *Syarik* baru atas persetujuan semua *Syarik* dengan disertai penyesuaian yang diperlukan khususnya dalam hal komposisi modal dan porsi pembagian keuntungan.

**Pasal 11**

**PERSELISIHAN**

1. Jika terjadi perselisihan, PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah.
2. Jika perselisihan antara PARA PIHAK tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah maka PARA PIHAK sepakat untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati oleh PARA PIHAK sebagai yang dipercaya untuk memberikan jalan keluar.

**Pasal 12**

**LAIN-LAIN**

1. Akad ini dibuat PARA PIHAK dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
2. Dokumen ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing-masing sal*inan* dipegang oleh setiap orang *syarik*.

Yang Ber*syirkah*

Bogor, ........ Oktober 2015

Para Pihak,

Nama I Nama II

Nama III Nama IV

Nama V Nama VI