

## IMPLIKASI HUKUM BAGI AKTA PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN PRINSIP SYARIAH

Arini Ayatik, Dyah Ochterina Susanti, Rahmadi Indra Tektona;

Fakultas Hukum, Universitas Jember, Indonesia;

E-mail: [Ariniayatik1912@gmail.com](mailto:Ariniayatik1912@gmail.com), [dyahochtorina.fh@unej.ac.id](mailto:dyahochtorina.fh@unej.ac.id), [rahmadiindra@unej.ac.id](mailto:rahmadiindra@unej.ac.id)

### Abstrak

Pada perbankan syariah terdapat pembiayaan salah satunya *murabahah*. Semua produk bank syariah harus berdasarkan pada prinsip syariah. Akad *murabahah* harus dibuat dengan akta otentik. Akta tersebut harus sesuai dengan prinsip syariah. Penelitian ini menganalisis mengenai akibat hukum bagi akta pembiayaan *murabahah* yang tidak sesuai dengan prinsip syariah. Adapun tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi akta pembiayaan *murabahah* yang tidak sesuai dengan prinsip syariah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan empat pendekatan masalah yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus, dan pendekatan perbandingan. Hasil penelitian ini yaitu apabila akta pembiayaan *murabahah* tidak sesuai dengan prinsip syariah maka akta tersebut dapat batal demi hukum.

**Kata Kunci:** Akta Pembiayaan, Murabahah, Prinsip Syariah

### Abstract

*In Islamic banking there is financing, one of which is murabahah. All Islamic bank products must be based on sharia principles. Murabahah contract must be made with an authentic deed. The deed must be in accordance with sharia principles. This study analyzes the legal consequences for murabahah financing deeds that are not in accordance with sharia principles. The purpose of this study is to find out and analyze the legal consequences for the murabahah financing deed that is not in accordance with sharia principles. This study uses a normative juridical method, with four problem approaches, namely the statutory approach, conceptual approach, case approach, and comparative approach. The results of this study are that if the murabahah financing deed is not in accordance with sharia principles, the deed can be null and void.*

**Keywords:** Financing Deed, Murabahah, Sharia Principles

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Bank syariah merupakan produk perbankan yang dilandaskan sistem perekonomian Islam.<sup>1</sup> Fazlurrahman menyatakan bahwa ekonomi Islam menurut para pendirinya dibangun di atas prinsip religius dan berorientasi dunia dan akhirat.<sup>2</sup> Bank syariah di Indonesia diawali dengan kemunculan Bank Muamalat pada tahun 1992. Pengertian prinsip syariah menurut Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan) yaitu:<sup>3</sup>

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan

<sup>1</sup> Agus Marimin, Abdul Haris Romdhoni, dan Tiara Nur Fitria. (2015). "Perkembangan Bank Syariah di Indonesia". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. Vol. 01, No. 02, h. 75.

<sup>2</sup> *Ibid*, h. 77.

<sup>3</sup> Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

memperoleh keuntungan (*mudharabah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*). Atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Sejak bulan Februari 2021, 3 bank syariah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) resmi melakukan merger yaitu Bank Syariah Mandiri, BRI Syariah, dan BNI Syariah. Ketiga bank tersebut saat ini menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI). OJK telah menerbitkan izin untuk BSI sebagai entitas baru. Merger dimaknai dengan penggabungan dari 2 bank atau lebih, dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu bank dan membubarkan bank-bank lainnya tanpa melikuidasi dahulu.<sup>4</sup>

Bank syariah berbeda dengan bank konvensional, karena bank syariah tidak menggunakan konsep bunga tetapi menggunakan konsep bagi hasil. Salah satu pembiayaan pada bank syariah yaitu *murabahah* yang sifatnya produktif. Menurut Ali, *murabahah* merupakan pembiayaan yang mudah dimengerti oleh masyarakat karena tidak diperlukan analisa yang rumit dan merupakan pembiayaan yang menguntungkan untuk pihak bank dan nasabah.<sup>5</sup>

Menurut *jumhur* ulama, terdapat 5 unsur dalam akad *murabahah*, yaitu: penjual (*ba'i*), pembeli (*musytari*), obyek atau barang (*mabi'*) yang diperjual belikan, harga (*tsaman*), dan ijab kabul (*sighat*).<sup>6</sup> Pada akad *murabah* dimungkinkan adanya *dhomman* (jaminan). Bank syariah (*ba'i*) memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan *dhomman* pada nasabah.<sup>7</sup>

Pada umumnya bank-bank konvensional melibatkan notaris dalam pembuatan akta perjanjian dibandingkan bank syariah. Tetapi, saat ini bank-bank syariah sebagai subsistem dari sistem perbankan nasional yang diatur secara klausul dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah) juga menggunakan jasa hukum notaris di dalam setiap kegiatan bisnisnya, terutama yang terkait dengan akta akad pembiayaan salah satunya akad *murabahah*. Produk-produk bank syariah menggunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum ekonomi syariah, dengan kata lain, segala bentuk pencatatan perjanjian bisnis yang dituangkan dalam akta notarisnya pun harus pula merujuk kepada norma-norma ekonomi syariah.<sup>8</sup>

Notaris dalam memformulasikan akta akad perbankan syariah harus memperhatikan hal yang diatur dalam UUJN serta pentingnya pemahaman di bidang perbankan syariah. Peraturan khusus mengenai bentuk akta syariah atau klausul akta akad syariah belum ada sampai saat ini. Pada prakteknya, akad yang dibuat antara pihak bank dan nasabah

<sup>4</sup> [www.kemenkeu.go.id](http://www.kemenkeu.go.id) diakses pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 09:47 WIB

<sup>5</sup> Rahmi Edriyanti, Chairina, Anita Khairunnisa. (2020). "Analisis Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Murabahah dan NPF Terhadap ROA (Studi Kasus BPRS di Indonesia)". *Jurnal Nisbah*, Vol. 6, No. 2, h. 64.

<sup>6</sup> Hartono Soerjopratiknjo. (1982). *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Citra Aditya Bakti, h. 23.

<sup>7</sup> Muhammad. (2003). *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, h. 110.

<sup>8</sup> Deni K. Yusup. (2015). "Peran Notaris dalam Praktek Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)". *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII, No. 4, h. 38.

masih mengacu pada hukum positif, begitu juga akad pembiayaan yang dibuat notariil. Bentuk akta akad syariah yang dibuat secara notariil agar dapat disebut sebagai akta autentik harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dari itu notaris dalam memformulasikan bentuk akta akad syariah wajib memperhatikan ketentuan UUJN. Pada praktek, banyak notaris yang membuat dan meresmikan akta akad syariah yang tidak memahami prinsip-prinsip syariah, ini terjadi terhadap notaris yang sama sekali bukan seorang muslim dan hanya sekedar menerima order dari perbankan syariah yang bahkan tidak mengetahui sama sekali tentang rukun dan syarat sahnya akad berdasarkan syariah.

### Rumusan Masalah

Bagaimana akibat hukum akta akad *murabahah* yang tidak sesuai dengan prinsip syariah?

### METODE PENELITIAN

Penelitian adalah penyelidikan ilmiah atau kritis yang tujuannya untuk menemukan atau menginterpretasikan fakta.<sup>9</sup> Terkait penelitian ini digunakan tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*legal research*), yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>10</sup> Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan di bahas.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut UU Perbankan Syariah, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Secara umum prinsip dasar muamalah landasan pokok yang menjadikan kerangka pedoman dasar bagi setiap muslim yang menyakininya dalam perilaku bermuamalah. Pedoman ini berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits sebagai kerangka bangun ekonomi Islam yang memiliki nilai etik dan nilai norma. Hal ini dikarenakan dalam pandangan Islam, kegiatan ekonomi selalu dikaitkan dengan prinsip hidup yang bersumber pada Al-Qur'an dan Hadits. Setiap individu muslim baik menyangkut produksi, distribusi, dan konsumsi.<sup>11</sup>

Pada perbankan syariah dikenal beberapa prinsip-prinsip dasar dalam pengelolaan kegiatan usaha perbankan syariah. Adapun prinsip-prinsip dasar tersebut pada garis besarnya dapat disebutkan sebagai berikut:<sup>12</sup>

<sup>9</sup> A'an Efendi, Dyah Ochtorina Susanti, dan Rahmadi Indra Tektona. (2019). *Penelitian Hukum Doktrinal*. Yogyakarta: Laksbang Justitia, h. 11.

<sup>10</sup> Herowati Poesoko. (2012). *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Jember, h. 34-35.

<sup>11</sup> Supriadi dan Ismawati. (2020). "Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah untuk Mempertahankan Loyalitas Nasabah". *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 3, No. 1, 2020, h. 44

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 44-45

a) Bebas *maghrib*

- 1) *Maysir*, dalam bahasa Arab *maysir* identik dengan kata *qimar*. UU Perbankan Syariah mendefinisikan *maysir* sebagai transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti atau bersifat untung-untungan.
- 2) *Gharar*, secara harfiah berarti akibat, bencana, bahaya, resiko, dan sebagainya. Dalam Islam, yang termasuk *gharar* adalah semua transaksi ekonomi yang melibatkan unsur ketidakjelasan, penipuan atau kejahatan.
- 3) *Haram*, secara bahasa yang berarti larangan. Dalam aktivitas ekonomi setiap orang diharapkan untuk menghindari semua yang diharamkan, baik zat, maupun caranya baik dalam bidang produksi, distribusi ataupun konsumsi
- 4) *Riba*, secara etimologi, kata *riba* bermakna tambahan, kelebihan. Sementara itu menurut terminologi, *riba* dirumuskan oleh ilmu fikih sebagai tambahan khusus yang dimiliki salah satu pihak dari dua pihak yang terlibat tanpa ada imbalan tertentu. Sayyid Sabiq mengartikan *riba* sebagai tambahan atas modal, baik penambahan itu sedikit ataupun banyak.
- 5) *Batil*, secara bahasa artinya batal dan tidak sah. Aktivitas ekonomi yang terkait dengan pelanggaran batil seperti mengurangi timbangan, mencampurkan barang jualan yang baik dan yang tidak baik untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar

b) Prinsip kepercayaan dan kehati-hatian dalam pengelolaan kegiatan perbankan syariah

Prinsip kepercayaan dapat diperoleh dengan adanya kepastian hukum di dalam pengaturan dan pengawasan bank serta penjaminan simpanan nasabah oleh bank. Adapun prinsip kehati-hatian merupakan konsekuensi yuridis sebagai lembaga yang menarik dana dari masyarakat, maka sebuah lembaga keuangan ataupun lembaga pembiayaan hendaknya mampu mengelola kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian.

c) Prinsip akad

Akad dinyatakan sah apabila terpenuhi rukunnya yakni, dua pihak atau lebih yang melakukan akad, objek akad, dan lafaz akad. Akad pada perbankan syariah tentunya mengacu pada konsep bagi hasil yang menghendaki keuntungan bersama baik pada pihak pengelola yang dalam hal ini perbankan dan pihak nasabah.

Seperti contoh kasus pada Putusan Nomor 0051/Pdt.G/2020/PA.Tnk, penggugat yang merupakan seorang nasabah menggugat PT Bank BNI Syariah cabang Tanjung Karang, Bandar Lampung pada tahun 2020, terkait penggugat atau nasabah telah menerima fasilitas pembiayaan dengan sistem *murabahah* untuk keperluan pembelian 4 unit ruko dan pembiayaan pembangunan rumah tinggal. Terkait pembelian 4 unit ruko dengan harga beli Rp. 2.800.000.000 dengan uang muka sebesar Rp. 1.500.000.000 sehingga pembiayaan yang ditanggung pihak bank sebesar Rp. 1.300.000.000 dan bank membebaskan keuntungan yang harus dibayar nasabah sebesar Rp. 1.168.699.904 sehingga untuk 4 unit ruko, nasabah dibebaskan untuk melakukan pembayaran pembelian 4 unit ruko sebesar Rp. 2.468.699.904. terkait fasilitas pembiayaan 1 unit

pembangunan rumah dengan luas tanah 1635 M2 dan luas bangunan 374 M2, nasabah dibebankan tanggungan sebesar Rp. 1.935.999.960 dan keuntungan yang diharapkan bank sebesar Rp. 935.999.960. berdasarkan perhitungan keuntungan yang diharapkan oleh pihak bank dalam akad *murabahah*, hampir 100% dari nilai pembiayaan yang ditanggung oleh bank dan nilai pertanggungan atau nilai aset milik nasabah yang dibiayai oleh pihak bank yang diikat dengan hak tanggungan oleh bank hanya senilai pembiayaan sedangkan nasabah harus membayar lebih besar dari nilai jual rumah sehingga sangat tidak proposional dan tidak ada rasa keadilan dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah*.<sup>13</sup> Pada kasus tersebut bank telah melanggar prinsip syariah yaitu riba.

Pada bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad ini diwujudkan, *Pertama*, dalam ijab dan qabul. *Kedua*, sesuai dengan kehendak syariat. *Ketiga*, adanya akibat hukum pada objek perikatan.<sup>14</sup> Terkait sahnya suatu akad harus memenuhi hukum akad yang merupakan unsur asasi dari akad, rukun akad yaitu:<sup>15</sup>

- a. *Al-Aqid* atau pelaksana akad, yaitu biasanya dua orang yang berakad
- b. *Shighat* atau perbuatan yang menunjukkan terjadinya akad berupa ijab dan qabul.
- c. *Al-Ma'qud Alaih* atau objek dari akad

Apabila suatu akad sudah memenuhi rukun yang tiga ini, maka ia sudah dapat dikatakan sebagai akad karena substansi dari akad sudah ada, namun akad tersebut baru akan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dari akad tersebut. Selain rukun, syarat akad juga harus terpenuhi supaya akad itu sah. Adapun syarat akad yaitu:<sup>16</sup>

- a. Syarat adanya sebuah akad. Syarat adanya akad terbagi dua, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap akad. Syarat umum ada tiga yaitu: 1) syarat-syarat yang harus dipenuhi pada tiga rukun akad yaitu *shighat*, obyek akad dan dua pihak yang berakad, 2) akad itu bukan akad yang terlarang, 3) akad itu harus bermanfaat. Sedangkan syarat khusus adalah syarat tambahan yang harus dipenuhi oleh suatu akad khusus seperti adanya saksi pada akad nikah
- b. Syarat sah akad. Secara umum para ulama menyatakan bahwa syarat sahnya akad adalah tidak terdapatnya enam hal perusak sahnya dalam akad, yaitu: ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran, adanya paksaan, membatasi kepemilikan terhadap suatu barang, terdapat unsur tipuan, terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad
- c. Syarat berlakunya akad. Syarat berlakunya sebuah akad yaitu: 1) adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas untuk mengadakan akan, baik secara langsung ataupun perwakilan, 2) pada barang atau jasa tersebut tidak terdapat hak orang lain

<sup>13</sup> Putusan Nomor 0051/Pdt.G/2020/PA.Tnk

<sup>14</sup> Hirsanuddin, *Op. Cit*, h. 7

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> Muhammad Zuhri. (1996). *Riba Dalam Al-Qur'an dan Masalah Perbankan (Sebuah Tilikan Antisipatif)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, h. 155

d. Syarat adanya kekuatan hukum suatu akad baru bersifat mengikat apabila ia terbebas dari segala macam hak *khiyar*

Dalam praktiknya, perjanjian tidak selalu menguntungkan bagi kedua pihak yang bersepakat melakukan akad. Terkadang akad tersebut terdapat kekurangan, sehingga akad tidak sesuai dengan standarnya. Perjanjian dapat dikatakan sah apabila unsur-unsurnya terpenuhi. Pada pembuatan akad terdapat persyaratan yang harus dipenuhi yaitu terjadinya akad, keabsahan akad, pelaksanaan akad, kepastian hukum dan tujuan pembuatan akad.

Pada kehidupan sehari-hari masih ditemukan akad yang tidak berdasarkan prinsip syariah, seperti klausul-klausul akta pembiayaan yang masih berpedoman pada hukum konvensional dan masih menggunakan istilah perjanjian konvensional, seperti pembebanan hak tanggungan, angsuran, pembayaran kembali, biaya, potongan dan pajak, cedera janji, risiko dan asuransi, penyelesaian sengketa. Pembayaran kembali terhadap nasabah yang tidak mampu membayar *murabahah* dikatakan sebagai riba akibat pembebanan biaya tambahan atas kompensasi pertambahan waktu.<sup>17</sup>

Bank dalam menjalankan aktivitasnya harus memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian. Terkait itu, harus memelihara kesehatannya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan bank Indonesia, dalam rangka menjaga kelangsungan usaha bank dan perlindungan terhadap nasabah, maka bank antara lain diwajibkan untuk:<sup>18</sup>

- a. Menjaga usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian, antara lain melaksanakan ketentuan batas maksimum pemberian pembiayaan, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan yang ditetapkan oleh bank Indonesia
- b. Dalam memberikan pembiayaan dalam melakukan kegiatan usaha lainnya, menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepada nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank
- c. Untuk kepentingan nasabah, bank menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian bagi transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank

Ketentuan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang mewajibkan bank untuk melakukan usahanya sesuai dengan prinsip kehati-hatian dihubungkan dengan kewajiban bank untuk tidak merugikan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya di bank, merupakan penegasan bahwa sekalipun dana telah menjadi milik bank sejak disertakan dan selama dalam penyimpanan bank, tetapi bank tidak mempunyai kebebasan mutlak untuk menggunakan uang itu seperti halnya apabila bank adalah

<sup>17</sup> Nurul Aldina, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Prinsip Syariah Akad Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Skripsi (Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2020), h. 75

<sup>18</sup> Subagyo Joyosuminto. (1993). *Masalah Legal Lending Limit dalam Dunia Perbankan*. Jakarta: Biro Hukum Bank Indonesia, h. 24.

*shahibul mal* biasa dalam perjanjian *verbruiblening* atau secara khusus perjanjian pinjam meminjam uang.<sup>19</sup>

Pasal 29 ayat 3 UU Perbankan menegaskan bahwa dalam memberikan pembiayaan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah. Pasal ini secara khusus meminta perhatian mengenai kepentingan nasabah penyimpan dana bank yang harus dijaga yang mungkin dibahayakan sebagai akibat bank tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan dalam kegiatan usaha lain.<sup>20</sup>

Selanjutnya Pasal 8 ayat 1 UU Perbankan menentukan bahwa bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian antara bank sebagai *shahibul mal* dan nasabah sebagai *mudharib*.

Pada bidang muamalat, semua transaksi dibolehkan kecuali yang diharamkan. Penyebab terlarangnya sebuah transaksi adalah disebabkan faktor-faktor sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Haram zatnya/ haram *li-dzatihi*
2. Haram selain zatnya/ haram *li ghairihi*
3. Tidak sah/lengkap akadnya

Transaksi dilarang karena objek (barang/jasa) yang ditransaksikan juga dilarang walaupun akadnya sah misalkan minuman keras, bangkai, daging babi, dan sebagainya adalah haram karena objek transaksinya haram. Adapun yang haram selain zatnya yaitu:<sup>22</sup>

1. Melanggar prinsip *An Taraddin Minkum*

Setiap transaksi dalam Islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi/ditipu karena ada suatu yang *unknown to one party* (keadaan dimana salah satu pihak tidak mengetahui informasi yang diketahui pihak lain, ini disebut juga *assymetric information*). *Unknown to one party* dalam bahasa fiqihnya disebut *tadlis*, dan dapat terjadi dalam 4 hal yaitu:

- a. Kuantitas
- b. Kualitas
- c. Harga
- d. Waktu penyerahan

2. Melanggar Prinsip *La Tazhlimuna wa la tuzhlamun*

Prinsip kedua yang tidak boleh dilanggar adalah prinsip *la tazhlimuna wa la tuzhlamun* yakni jangan menzalimi dan jangan dizalimi. Praktik-praktik yang melanggar prinsip ini diantaranya:

<sup>19</sup> Hirsanuddin, *Op. Cit*, h. 107.

<sup>20</sup> Zainal Arifin. (2002). *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, h. 10.

<sup>21</sup> Adiwarman Karim, *Op. Cit*, h. 28.

<sup>22</sup> *Ibid*, h. 29.

a. Rekayasa pasar dalam *supply*

Rekayasa pasar dalam *supply* terjadi bila seorang produsen mengambil keuntungan di atas keuntungan normal dengan cara mengurangi *supply* agar harga produk yang dijualnya naik. Hal ini dalam istilah fiqih disebut *ikhtiar*. *Ikhtiar* terjadi bila syarat-syarat di bawah ini dipenuhi yaitu:

- 1) Mengupayakan adanya kelangkaan barang baik dengan cara menimbun stock atau mengenakan *entry barriers*
- 2) Menjual dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan harga sebelum munculnya kelangkaan
- 3) Mengambil keuntungan yang lebih tinggi dibandingkan keuntungan sebelum komponen 1 dan 2.

b. Rekayasa pasar dalam *demand* (*Bai' Najasy*)

Rekayasa pasar dalam *demand* terjadi bila seorang produsen menciptakan permintaan palsu, seolah-olah ada banyak permintaan terhadap suatu produk sehingga harga jual produk itu akan naik. Bila harga sudah naik sampai level yang diinginkan, maka yang bersangkutan akan melakukan aksi ambil untung dengan melepas kembali saham/mata uang yang sudah dibeli, sehingga ia akan mendapatkan untung saham/mata uang yang sudah dibeli, sehingga ia akan mendapatkan untung besar. Rekayasa *demand* ini dalam istilah fiqihnya disebut dengan *bai' najasy*.

c. *Taghrir* (*Gharar*)

*Gharar* atau disebut juga *taghrir* adalah situasi dimana terjadi *incomplete information* karena adanya *uncertainty to both parties* (ketidakpastian dari kedua belah pihak yang bertransaksi). Dalam *taghrir*, baik pihak A maupun pihak B sama-sama tidak memiliki kepastian mengenai sesuatu yang ditransaksikan. *Gharar* ini terjadi bila kita mengubah sesuatu yang seharusnya bersifat pasti menjadi tidak pasti.

d. Riba

Pada ilmu fiqih, dikenal ada 3 jenis riba yaitu:

1) Riba *Fadl*

Riba *fadl* disebut juga riba *buyu*, yaitu riba yang timbul akibat pertukaran barang sejenis yang tidak memenuhi kriteria sama kualitasnya, sama kuantitasnya dan sama waktu penyerahannya. Hal ini menjadi ketidakjelasan bagi kedua pihak akan nilai masing-masing barang yang dipertukarkan.

2) Riba *Nasi'ah*

Riba *Nasi'ah* disebut juga riba *duyun*, yaitu riba yang timbul akibat hutang piutang yang tidak memenuhi kriteria untung muncul bersama risiko dan hasil usaha muncul bersama biaya. Transaksi semisal ini mengandung pertukaran kewajiban menanggung beban, hanya karena berjalannya waktu. Riba *nasi'ah* muncul karena adanya perbedaan, perubahan atau tambahan antara barang yang diserahkan hari ini dengan barang yang diserahkan kemudian.

3) Riba *Jahiliyah*

Riba *jahiliyah* adalah hutang yang dibayar melebihi dari pokok pinjaman, karena si peminjam tidak mampu mengembalikan dana pinjaman pada waktu yang telah ditetapkan.

Pada perbankan syariah, tidak dikenal perjanjian kredit, akan tetapi dikenal dengan pembiayaan sebagaimana disebut dalam Pasal 1 angka 5 UU Perbankan Syariah dan atas pembiayaan tersebut dapat diberikan agunan. Pada ketentuan Pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah ditegaskan bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah guna untuk menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Pembiayaan dalam perbankan syariah tidak mutlak sama dengan hutang/kredit. Pada perbankan konvensional penyediaan dana mutlak merupakan hutang/kredit, sedangkan di dalam perbankan syariah penyediaan dana tidak mutlak merupakan hutang/kredit, akan tetapi harus dilihat dulu bentuk akad-akad dalam perbankan syariah itu sendiri.<sup>23</sup>

Akta pembiayaan *murabahah* dibuat secara otentik oleh Notaris. Notaris dalam membuat akta *murabahah* harus memperhatikan dan menerapkan aturan yang terdapat pada UUJN dan memahami aturan dalam bidang perbankan syariah. Pengaturan khusus mengenai klausul akta pembiayaan dalam perbankan syariah sampai saat ini belum ada. Setiap akta yang dibuat oleh notaris harus berdasarkan ketentuan yang ada pada Pasal 1868 KUH Perdata. Notaris bertanggung jawab terhadap akta akad pembiayaan perbankan syariah yang dibuat dihadapannya secara otentik. Notaris bertanggung jawab mengenai kebenaran dan ketepatan konstruksi akad agar terpenuhi syarat subyektif dan obyektif atas akad tersebut, sehingga akta tersebut benar dan secara otentik secara mendasar menjadi akta akad yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Notaris dalam membuat akta akad pembiayaan syariah, berdasarkan permintaan para pihak dengan dasar tata cara atau prosedur pembuatan akta notaris.<sup>24</sup>

Notaris harus bertanggung jawab penuh atas konstruksi akta akad sejak akta akad tersebut diformulasikan ke dalam akta sehingga jika terjadi sengketa pada akta akad yang dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum yang merujuk pada mekanisme pembuatan akta akadnya, notaris harus mempertanggungjawabkannya, bahkan ketika kemudian oleh hakim memutuskan untuk membayar ganti rugi yang diderita oleh para subyek sebagai akibat langsung dari adanya kesalahan konstruksi akta akad yang dibuat oleh notaris, oleh karenanya notaris perlu memperhatikan dengan seksama bagaimana bentuk akta akad yang dibuat dihadapannya agar sesuai serta tidak melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam UUJN.<sup>25</sup>

Terkait menjadi rekanan bank syariah, notaris diharuskan memiliki sertifikasi syariah. Sebelum mendapatkan sertifikasi syariah, notaris melakukan yang didapatkan

<sup>23</sup> Pandam Nurwulan. (2018). "Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris". *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 25, No. 3, September 2018, h. 628.

<sup>24</sup> Pandam Nurwulan. (2018). "Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris". *Jurnal Quia Iustum*, Vol. 25, No. 3, h. 632.

<sup>25</sup> Pandam Nurwulan, *Op. Cit*, h. 633.

melalui pelatihan mengenai pemahaman dan pengetahuan aplikatif mengenai pembuatan kontrak-kontrak produk perbankan syariah kontemporer atas dasar Fatwa DSN-MUI. Notaris diharuskan paham mengenai produk perbankan syariah yang berbasis *sharia compliance* yang kemudian melaksanakan akad-akad syariah mengenai pembiayaan yang diberikan bank syariah pada nasabah. Akta akad pembiayaan diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah dinyatakan bahwa perjanjian pembiayaan syariah wajib memuat:<sup>26</sup> a. Judul perjanjian pembiayaan syariah; b. Nomor dan tanggal pembuatan perjanjian pembiayaan syariah; c. Identitas para pihak; d. Objek perjanjian; e. Tujuan pembiayaan; f. Nilai objek perjanjian pembiayaan syariah; g. Mekanisme dan pembayarannya; h. Kurs mata uang yang digunakan; i. Jangka waktu pembiayaan syariah; j. Nisbah, margin, dan/atau imbal jasa pembiayaan syariah; k. Objek jaminan; l. Rincian biaya-biaya; m. Klausul pembebanan fidusia secara jelas; n. Mekanisme jika terjadi perselisihan; o. Hak dan kewajiban para pihak; dan p. Ketentuan mengenai denda atau ganti rugi.

Terkait pada lampiran buku standar produk perbankan syariah *murabahah* yang dikeluarkan oleh OJK terdapat contoh standar akad pembiayaan *murabahah* yang terdiri dari:<sup>27</sup>

1. Awal akta
  - a. Lafadz Bismillah
  - b. Judul akta: "Akad Pembiayaan Murabahah atas Nama...."
  - c. Nomor akta
  - d. Arti surat Al-Baqarah ayat 275 dan Surat An-Nisa ayat 29
  - e. Tempat, hari, tanggal pembuatan akta
2. Badan akta
  - a. Komparasi para pihak
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
  - c. Premisse akta
  - d. Isi akta yang terdiri dari pasal-pasal sebagai berikut:
    - 1) Definisi
    - 2) Prinsip pembiayaan murabahah
    - 3) Barang atau objek murabahah
    - 4) Fasilitas pembiayaan murabahah
    - 5) Jangka waktu
    - 6) Penunjukan nasabah sebagai kuasa bank
    - 7) Syarat dan tata cara realisasi pembiayaan
    - 8) Kesepakatan jual beli
    - 9) Ketentuan uang muka dan margin

<sup>26</sup> Divisi Pengembang Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: Departemen Perbankan Syariah, , h. 126-150

<sup>27</sup> *Ibid.*

- 10) Biaya-biaya dan denda
- 11) Mekanisme pembayaran
- 12) Pelunasan dipercepat
- 13) Kewajiban nasabah
- 14) Agunan
- 15) Larangan bagi nasabah
- 16) Peristiwa cidera janji
- 17) Akibat cidera janji
- 18) Berakhirnya perjanjian
- 19) Penyelesaian sengketa
- 20) Pengawasan dan pemeriksaan
- 21) Korespondensi
- 22) Lain-lain

### 3. Penutup

Kompetensi dan kewenangan notaris dalam membuat akta pembiayaan pada perbankan syariah, salah satunya *murabahah*, tertuang dalam beberapa peraturan yaitu:

- a. Fatwa DSN-MUI mengenai *Murabahah*, angka 8 bagian ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah
- b. Surat edaran BI mengenai pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, pada bab III, huruf g terdapat ketentuan mengenai pembiayaan atas dasar akad *murabahah*
- c. Pada angka 6 dalam kodifikasi produk dan aktivitas standar bank umum syariah dan unit usaha syariah yang dikeluarkan oleh OJK pada tahun 2015
- d. Tahap IV dalam buku standar produk perbankan syariah *murabahah*
- e. Point 3.2.2 bagian prinsip pembiayaan *murabahah* pada buku standar produk perbankan syariah
- f. Pasal 118 KHES

Menurut Pasal 15 ayat 1 UUJN, bahwa termasuk kewenangan notaris dalam menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, memberikan *grosse* akta, salinan akta dan kutipan akta. Draft akta pembiayaan *murabahah* di lembaga keuangan syariah memiliki standar baku. Pada setiap akad, wajib dihadiri oleh pihak yang berkepentingan, 2 orang saksi, dan notaris. pada pelaksanaan akad, berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf m, UUJN, dalam menjalankan jabatannya notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 orang saksi.<sup>28</sup>

Pada pembuatan akta pada pembiayaan syariah, notaris harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian pada KUH Perdata, ketentuan pada UUJN, dan ketentuan pada UU Perbankan Syariah. Akta perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan maksudnya

<sup>28</sup> Alwesius. (2018). *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Jakarta: LPH Inp Jakarta, h. 83.

adalah permohonan pembatalan dapat diajukan pada pengadilan dengan membuktikan bahwa syarat subyektif tidak terpenuhi.<sup>29</sup>

Format akta akad pembiayaan pada perbankan syariah tidak diatur dalam UU Perbankan Syariah sehingga pada umumnya seragam dan hampir sama dengan format perjanjian pada umumnya. Sehingga keabsahan dari akta bank syariah disamping harus memenuhi Pasal 38 UUJN, juga harus memenuhi persyaratan hukum syariah yaitu tidak boleh mengandung unsur *gharar*, *masyir*, *riba*, *zalim*, *risywah*, barang haram dan maksiat.<sup>30</sup> Pembuatan akta bank syariah harus sesuai dengan aturan yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta notaris serta prinsip syariah. Sebuah akad dianggap tidak melanggar prinsip syariah apabila tidak melanggar ketentuan Pasal 2 UU Perbankan Syariah.<sup>31</sup>

Terkait akad tersebut tidak memenuhi dan bertentangan dengan prinsip syariah maka akad tersebut menjadi batal demi hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 28 angka 3 KHES yang menyatakan bahwa akad yang batal yaitu akad yang kurang rukun dan syarat-syaratnya. Terkait itu, apabila akta atau akad yang dibuat notaris tidak berdasarkan prinsip syariah maka akta tersebut batal demi hukum. Bila akta tersebut sudah sah dan terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi dalam penggunaan tujuan pembiayaannya, nasabah menyalahgunakan dana tersebut dengan melakukan perbuatan yang dilarang dan tidak sesuai dengan prinsip syariah, maka nasabah dikatakan wanprestasi atau ingkar janji sehingga dapat dijatuhi sanksi berupa membayar ganti rugi, pembatalan akad, peralihan risiko, denda, dan atau membayar biaya perkara. Sanksi pembayaran ganti rugi tersebut dapat dijatuhkan apabila pihak yang melakukan wanprestasi setelah dinyatakan wanprestasi, tetap melakukan wanprestasi.<sup>32</sup>

Sanksi adalah bagian penutup yang penting dalam hukum dan setiap peraturan yang berlaku di Indonesia. Suatu aturan tidak dapat ditegakkan dan tidak dapat dipatuhi apabila pada bagian akhir tidak dicantumkan sebuah sanksi. Sanksi terhadap notaris dinyatakan dalam Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN, yaitu:<sup>33</sup>

a. Sanksi perdata

Sanksi perdata merupakan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, adalah akibat yang dikenai pada notaris atas tuntutan para penghadap mengenai akta yang dibuat oleh notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Pada Pasal 84 UUJN terdapat 2 jenis sanksi perdata, apabila notaris melakukan tindakan pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu, yakni akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan akta notaris menjadi batal demi hukum.

<sup>29</sup> Novia Kartikasari. (2010). *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta dan Akibat Hukumnya*. Surabaya: Universitas Airlangga, h. 44

<sup>30</sup> Lilies Pratiwipuspa. (2010). *Keabsahan Akta Akad Bank Syariah yang Dibuat oleh Notaris yang Tidak Bersertifikat Lembaga Keuangan Syariah*, Surabaya: Universitas Airlangga, h. 46.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Arista Nurul Shofanisa. (2017). "Pengawasan Dewan Pengawas Syariah Pada Akta Pembiayaan Notaris Dalam Rangka Kepatuhan Prinsip Syariah". *Jurnal Yuridika*, Vol. 32, No. 2, Mei, h. 203.

<sup>33</sup> *Ibid.*, h. 204.



## DAFTAR PUSTAKA

- Aldina, Nurul. (2020). *Analisis Yuridis Pelaksanaan Prinsip Syariah Akad Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. Skripsi. Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Alwesius. (2018). *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Jakarta: LPH Inp Jakarta.
- Arifin, Zainal. (2002). *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Divisi Pengembang Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: Departemen Perbankan Syariah.
- Edriyanti, Rahmi., Chairina, Khairunnisa, Anita. (2020). "Analisis Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah," Murabahah dan NPF terhadap ROA (Studi Kasus BPRS di Indonesia)". *Jurnal Nisbah*, Vol. 6, No. 2.
- Efendi, A'an., Ochtorina Susanti, Dyah., dan Indra Tektona, Rahmadi. (2019). *Penelitian Hukum Doktrinal*. Yogyakarta: Laksbang Justitia.
- Fuady, Munir. (2002). *Doktrin-Doktrin Modern Dalam Corporate Law dan Eksistensinya dalam Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Handono, M., Indra Tektona, R., & Fatimatus Zahro, Q. (2020). "Akadrahn Tasjily pada Benda Bergerak dalam Produk Amanah di PT Pegadaian (Persero) Syariah". *Jurnal Supremasi*, 10(1), 23-35. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i1.886>
- Hartono, Soerjopratiknjo. (1982). *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Joyosuminto, Subagyo. (1993). *Masalah Legal Lending Limit dalam Dunia Perbankan*. Jakarta: Biro Hukum Bank Indonesia.
- K. Yusup, Deni. (2015). "Peran Notaris dalam Praktek Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)". *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII, No. 4.
- Kartikasari, Novia. (2010). *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta dan Akibat Hukumnya*. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Marimin, Agus., Romdhoni, Abdul Haris., dan Nur Fitria, Tiara. (2015). "Perkembangan Bank Syariah di Indonesia". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01, No. 02.
- Muhammad. (2003). *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Nurul Shofanisa, Arista. (2017). "Pengawasan Dewan Pengawas Syariah Pada Akta Pembiayaan Notaris dalam Rangka Kepatuhan Prinsip Syariah," *Jurnal Yuridika*, Vol. 32, No. 2, Mei 2017.
- Nurwulan, Pandam. (2018). "Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris". *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 25, No. 3.
- Poesoko, Herowati. (2012). *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Pratiwipuspa, Lilies. (2010). *Keabsahan Akta Akad Bank Syariah yang Dibuat oleh Notaris yang Tidak Bersertifikat Lembaga Keuangan Syariah*. Surabaya: Universitas Airlangga.

- Sitompul, Zulkarnaen. (2002). *Perlindungan Dana Nasabah Bank, Suatu Gagasan Tentang Pendirian Lembaga Penjaminan Simpanan di Indonesia*. Jakarta: Fakultas Hukum UI.
- Supriadi dan Ismawati. (2020). "Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah untuk Mempertahankan Loyalitas Nasabah," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 3, No. 1.
- Zuhri, Muhammad. (1996). *Riba Dalam Al-Qur'an dan Masalah Perbankan (Sebuah Tilikan Antisipatif)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

