

**IMPLEMENTASI AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DI BANK SYARIAH  
(Studi Kasus di Kota Medan)**

**OLEH :**

**MAKMUR RITONGA**  
**NIM: 4001183012**

**Program Studi  
S-3 HUKUM ISLAM**



**PROGRAM DOKTOR HUKUM ISLAM  
FAKULTAS HUKUM ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
(UINSU) MEDAN  
2021**

## **Abstrak**

Akad jual beli murabahah yang dilaksanakan di bank syariah Kota Medan belum sepenuhnya menerapkan prinsip – prinsip syariah antara pihak – pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor : 111/DSN-MUI/IX/2017, masih dirasakan belum adanya kepastian hukum dan kemashlahatan bagi masyarakat pelaku bisnis pada umumnya, karena pada saat dilakukan akad jual beli murabahah antara bank dengan nasabah, dimana belum adanya hak kepemilikan barang secara sah dari penjual ( bank ), akan tetapi barang tersebut dijual oleh bank kepada nasabah.

Penelitian ini menjadi penting untuk menjawab beberapa permasalahan, yaitu : Pertama, bagaimana Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Kota Medan. Kedua, bagaimana peranan Akta Autentik dalam pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah. Ketiga, bagaimana Hukum Pengambilan Keuntungan oleh pihak Bank dalam Akad Pembiayaan Murabahah.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif untuk menganalisa data yang mengacu kepada kualitatif terdapat dalam peraturan perundang-undangan, dan pihak – pihak yang terkait atas pembuatan akad jual beli murabahah tersebut serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang dirugikan. Perbandingan hukum untuk menelusuri persamaan dan perbedaan tentang penerapan hukum akad jual beli murabahah maupun hukum positif di bank syariah Kota Medan, lalu hukum apa yang sebaiknya diberlakukan sebagai wujud pertanggung jawaban bagi pihak – pihak yang melakukan perbuatan hukum atas akad jual beli murabahah tersebut. Dengan dibuatnya akad jual beli murabahah yang dilaksanakan di bank syariah Kota Medan seyogianya bermanfaat bagi pihak – pihak yang mengadakan perjanjian serta pihak ketiga dan juga terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional ( DSN ) tersebut. Oleh karena itu sebaiknya harus dibuat akta pengikatan jual beli antara pemasok ( developer ) dengan bank kemudian bank menjual kepada nasabah yang telah melakukan negosiasi antara nasabah dengan bank, sehingga dapat dipahami bahwa dalam akad jual beli tersebut terdapat tiga pihak yang terkait, yakni pihak yang memberikan perintah pembelian komoditas ( nasabah ), bank dan pemasok ( developer ). Dengan demikian Fatwa Dewan Syariah Nasional ( DSN ) tersebut benar – benar dapat memberikan kemanfaatan ( kemashlahatan ) bagi masyarakat pada umumnya dan umat Islam khususnya.

Kata kunci : Akad Murabahah, Akta Autentik, Bank Syariah.



## ABSTRACT

Name : Makmur Ritonga  
Student ID Number : 4001183012  
Program : Hukum Islam  
Date of Birth : Pasaman, 02 – 02 - 1960  
Parent's Name (Father) : Djuaren Ritonga  
(Mother) : Siti Ronia  
Supervisor : 1. Prof. Dr. H. Asmuni, MA  
2. Prof. Dr. H. Nawir Yuslem, MA

The murabahah sale and purchase agreement implemented in the Sharia bank of Medan city has not fully implemented sharia principles between the interested parties as stipulated in the Fatwa of the National Sharia Council (DSN) Number: 111/DSN- MUI/IX/2017, still felt the lack of legal certainty and benefit for the business community in general, because at the time of the sale and purchase agreement murabahah between the bank and the customer, where there is no right of ownership of goods legally from the seller ( bank), but the bank sells the goods to the customer.

This research becomes necessary to answer several problems, namely: First, how the Implementation of Murabahah Financing Agreement in Sharia Bank in Medan?. Second, how is the role of authentic deed in the making of Murabahah

Financing Agreement in Sharia Bank? Third, how is the Law on Profit-Taking by the Bank in the Murabahah Financing Agreement?. The research method used is qualitative research to analyze data referring to qualitative is contained in the legislation, and related parties to the making of the murabahah sale and purchase agreement and legal protection for the people who are harmed. Comparison of laws to trace the similarities and differences about the application of murabahah trade agreement law and positive law in sharia banks Medan city, then what rules should be enforced as a form of responsibility for parties - parties who do legal action on the murabahah sale and purchase agreement. With the making of the murabahah sale and purchase agreement implemented in the Sharia bank of Medan should be beneficial for the parties who enter into contracts as well as third parties and also against the Fatwa National Sharia Council (DSN) is. Therefore, it should be made a deed of binding buying and selling between suppliers (developers) and banks and then selling banks to customers who have negotiated between customers and banks, so that it can be understood that in the sale and purchase agreement there are three related parties, namely the party that gives orders for the purchase of commodities (customers), banks and suppliers (developers). Thus the Fatwa of the National Sharia Council (DSN) is really able to provide benefits (benefits) for society in general and Muslims in particular.

Keywords: Akad Murabahah, Authentic Deed, Sharia Bank.

**Address**

**Phone Number**



## المستخلص

MAKMUR RITONGA : إسم

4001183012 : رقم القيد

Hukum Islam : الشعبة

Pasaman, 02-02-1960 : مسقط الرأس

Djuaren Ritonga : الأب

Siti Ronia : الأم

1. Prof. Dr. H. Asmuni, MA : المشرف

2. Prof. Dr. H. Nawir Yuslem, MA

عقد المراجعة بين البائع و المشتري الذي يتم في البنوك الإسلامية في مدينة ميدان لم يطبق مبادئ الشريعة الإسلامية وجهاً تاماً كما هو مكتوب في فتوى المجلس الشرعي الوطني، رقم: 11/د س ن/م ع ا/10/2017. لم يزل يُشعر بعدم وجود يقين قانوني و فائدة لمتعاقدي المراجعة أو بين البنك و الزبون حيث لا يوجد حق ملكية قانونية للبضائع من البائع (البنك)، ولكن يتم بيع البضائع من قبل البنك للزبون (العميل) .

يكون هذا البحث مهما في الإجابة على عدة المشاكل الآتية: أولاً: كيف يتم تطبيق عقد المراجعة في البنك الإسلامي في مدينة ميدان. ثانياً: ما دور السند الموثق في إبرام عقد المراجعة في البنوك الشرعية؟ ثالثاً: كيف يكون قانون جلب الأرباح للبنك في عقد المراجعة . طريقة البحث المستخدمة هي البحث النوعي لتحليل البيانات التي تشير إلى النوعية الموجودة في القوانين واللوائح والأطراف المشاركة في عقد البيع والشراء بالمراجعة، والحماية القانونية للمجتمع المصاب. مقارنة القوانين لاستكشاف أوجه التشابه والاختلاف فيما يتعلق بتطبيق قانون عقود البيع والشراء بالمراجعة والقانون الوضعي في البنك الإسلامي في ميدان، ثم لاستكشاف ما هو القانون الذي يجب تطبيقه على شكل من أشكال المسؤولية للأطراف الذين يرتكبون إجراءات قانونية بشأن عقد المراجعة.

مع إجراء عقد المراجعة في البيع والشراء في البنك الإسلامي في مدينة ميدان ، يجب أن تكون مفيدة للأطراف التي دخلت في العقد، وكذلك للطرف الثالث أيضاً لفتوى المجلس الشرعي الوطني (د س ن). لذلك من الأفضل أن يتم عمل عقد البيع والشراء بين المورد والبنك، ثم يقوم ببيع المراجعة بين البنك و الزبون بعد تمام المفاوضة بينهما. يفهم من هذا عقد بيع المراجعة في البنك الإسلامي هناك ثلاثة أطراف معنية، وهي الطرف الذي يقدم أوامر الشراء للسلع (الزبون) والبنوك والموردين. وبالتالي، يمكن لفتوى المجلس الشرعي الوطني (د س ن) أن تقدم حقاً منافع للمجتمع بشكل عام والمسلمين بشكل خاص.

الكلمة الرئيسية: عقد المراجعة، عقد مصادق، البنك الإسلامي.

## DAFTAR ISI

LEMBARAN PERSETUJUAN	
LEMBARAN PENGESAHAN	
SURAT PERNYATAAN	
ABSTRAKSI	i
DAFTAR ISI	vi
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	21
C. Tujuan Penelitian	21
D. Kegunaan Penelitian	22
E. Penelitian Terdahulu yang Relevan	23
F. Kerangka Teori Penelitian	29
G. Sistematika Penulisan	42
H. Batasan Istilah	43
<b>BAB II : METODOLOGI PENELITIAN</b>	<b>44</b>
A. Metode Pendekatan	44
B. Jenis Penelitian dan Pendekatan Yang Digunakan	45
C. Lokasi dan Waktu Penelitian	46
D. Sumber Data	47
E. Alat dan Teknik Pengumpulan Data	48
F. Teknik Analisis Data	48
<b>BAB III : KAJIAN TEORITIS</b>	<b>50</b>
A. Perkembangan Bank Syariah di Indonesia	50
B. Prinsip- Prinsip Kegiatan Operasional Bank Syariah	70
C. Gambaran Umum Pembiayaan Murabahah	88
1. Macam-Macam Murabahah	91
2. Proses Pembiayaan Murabahah	92
3. Pemberian Jaminan Dalam Akad Pembiayaan Murabahah	94
a. Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan	94
b. Jaminan Hipotek	100
c. Jaminan Fidusia Sebagai Sarana Penjaminan Benda Bergerak Berwujud dan Tidak Berwujud	101
d. Jaminan Gadai Syariah (Rahn)	103

D. Tinjauan Umum Akad Jual Beli Murabahah	104
1. Pengertian Jual Beli	104
2. Landasan Hukum Jual Beli	106
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	108
4. Modal Dan Hal-Hal Yang Termasuk Dalam Kategori Modal	112
5. Hal-Hal Yang Wajib Dijelaskan Dalam Transaksi Murabahah	114
6. Hukum Penipuan Dalam Murabahah	117
7. Konsep Murabahah Lil Amir Bis Syira	120
E. Gambaran Umum Mengenai Akta Autentik	122
F. Tinjauan Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	130
<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	<b>144</b>
A. Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Kota Medan	144
1. Pandangan Umum Bank Syariah Kota Medan	146
2. Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Dalam Dua Perspektif	172
3. Akta Autentik Dalam Praktek Bank Syariah di Kota Medan	197
4. Masalah Dalam Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah	207
5. Sistem Bagi Hasil Dalam Bank Syariah	210
B. Peranan Akta Autentik Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Kota Medan	213
1. Menurut Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris	213
2. Menurut Perspektif Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	216
C. Hukum Pengambilan Keuntungan Oleh Pihak Bank Dalam Akad Pembiayaan Murabahah.	240
1. Landasan Hukum Akad Pembiayaan Murabahah	240
2. Prosedur Pembiayaan Dan Pengambilan Keuntungan Oleh Pihak Bank Dalam Akad Murabahah	243
<b>BAB V : PENUTUP</b>	<b>253</b>
A. Kesimpulan	253
B. Saran	254
DAFTAR PUSTAKA	255
LAMPIRAN	



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Hukum Islam merupakan bagian dalam tata hukum Indonesia, yang mana bagi setiap masyarakat Islam di Indonesia, sudah menjadi kehidupan sehari-hari menerapkan aturan yang telah dititahkan Allah Swt, karena agama Islam mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, termasuk institusi hukum muamalah yang harus dijadikan suatu kesempatan istimewa untuk menegakkan hukum Islam.<sup>1</sup> Pengaturan dari setiap bidang hukum muamalah mempunyai tujuan yaitu agar manusia tidak melakukan tindakan penyimpangan dari ketentuan yang berlaku, sehingga tidak akan terjadi konflik batin atau rasa tidak adil.<sup>2</sup> Karenanya, agama memberikan peraturan yang sebaik-baiknya, karena dengan teraturnya muamalah, maka penghidupan manusia menjadi tenteram dan damai.<sup>3</sup>

Berbagai muamalah dan transaksi dalam Islam seperti halnya jual beli (*al-bai'*), sewa menyewa (*al-ijarah*), bank syariah, pegadaian syariah, asuransi syariah, perseroan atau persekutuan (*asy-syirkah*), bagi hasil (*al-mudharabah*), dan pasar modal telah berkembang secara syariah, yang diikuti dengan meningkatnya berbagai macam transaksi bisnis secara Islami dan bentuk perjanjian yang menuntut untuk menggunakan aturan Islam.<sup>4</sup>

Menurut Fathurrahman Djamil,<sup>5</sup> hukum Islam pada dasarnya memberikan kebebasan kepada orang-orang untuk membuat dan mengadakan perjanjian sesuai dengan keinginannya, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama, untuk menjaga jangan sampai terjadi

---

<sup>1</sup> Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), h. 39.

<sup>2</sup> R. Abdul Djamali, *Hukum Islam*, (Bandung: Mandar Maju, 1992), h. 138.

<sup>3</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam: Hukum Fiqh Lengkap*, (Bandung: Sinar Baru, 2002), h. 278.

<sup>4</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h. 5.

<sup>5</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, Dalam Mariam Darus Badzrulzaman, et. al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 249.

penganiayaan antara sesama manusia melalui akad (perjanjian) dan syarat-syarat yang dibuatnya.

Kebebasan mengadakan perjanjian dalam Alquran terdapat dalam Surat An-Nisa' ayat (29), yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q. S. An-Nisa: 29).<sup>6</sup>

Ayat Alquran ini selain sebagai legalitas perjanjian dalam hukum Islam sebagaimana perintah Allah Swt untuk menunaikan kewajiban juga menunjukkan bahwa kata perjanjian dalam Alquran menggunakan kata aqad.

Setiap manusia mempunyai kebebasan untuk mengikatkan diri pada suatu perjanjian, dan sebagai akibatnya wajib memenuhi ketentuan hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut sebagaimana firman Allah Swt dalam Al-Quran Surat Al-Maidah ayat (1), yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةٌ  
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ  
اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

<sup>6</sup> Lihat Alquran, Q. S. An-Nisa: 29.

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*” (Q. S. Al-Maidah: 1).<sup>7</sup>

Pentingnya suatu perjanjian juga disebutkan dalam Hadits Rasulullah Saw yang diriwayatkan oleh al-Tirmidzi dari Amr bin Auf, yang berbunyi:

“*Kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*”<sup>8</sup>

Dalam hadits tersebut Rasulullah Saw memerintahkan untuk mentaati terhadap perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak. Ketentuan yang diambil dari hadits ini adalah mengenai isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum Islam.<sup>9</sup>

Dalam pelaksanaan transaksi perjanjian jual-beli, selain ada penjual, pembeli, juga harus dilaksanakan sesuai dengan syarat rukun jual-beli, dan yang paling penting adalah tidak adanya unsur penipuan, jadi harus suka sama suka atau saling ridha.<sup>10</sup> Dalam hukum Islam, kebebasan mengadakan perjanjian dalam suatu akad perjanjian merupakan hak yang dimiliki setiap manusia, dan orang yang berjanji harus menepati janjinya.

Pelaksanaan transaksi jual beli sebagaimana yang disyariatkan Islam kini diterapkan dalam dunia perbankan, khususnya dunia perbankan di Indonesia. Penerapan syariat Islam dalam dunia perbankan dapat dilihat dari munculnya nama-nama bank syariah. Saat ini pertumbuhan bank syariah di Indonesia

---

<sup>7</sup> Lihat Alquran, Q. S. Al-Maidah: 1. Mengutip pendapat Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, bahwa segala janji yang telah diperbuat dan yang telah diikat antara manusia demi kepentingan pergaulan sesama manusia mestilah dipenuhi. Jadi jikalau ada perjanjian yang diperbuat antara manusia dengan manusia, maka perjanjian itu adalah sah. Siapapun yang membuat perikatan berdasarkan perjanjian berarti mempunyai perjanjian berdasarkan hukum Islam dan dalam hukum Islam tidak membatasi bentuk perjanjian. Lihat T. M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Tafsir Al-Qur'anul Majid An-Nuur*, Juz. 6, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), h. 1025.

<sup>8</sup> Imam Bukhari, *Shahih Bukhari: Kitab Ijarah*, (Bairut: Dar al-Fikr, 1981), h. 52.

<sup>9</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, h. 85.

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perjanjian.....*, h. 25.

sangat pesat, seiring dengan tumbuhnya pemahaman masyarakat bahwa bunga dan modal yang hasilnya telah ditentukan dimuka adalah riba yang dilarang dalam syariat Islam. Atas dasar pemahaman seperti ini, sejak 1950 para cendekiawan muslim dan teoritis ekonomi Islam menghendaki keberadaan bank yang terbebas dari bunga bank atau riba.

Kehadiran bank-bank yang menerapkan prinsip syariat Islam di Indonesia dinilai mampu menjawab kegelisahan-kegelisahan masyarakat muslim, dan sekaligus juga mampu mengatasi kesulitan-kesulitan yang terjadi pada bank konvensional. Kehadiran bank syariah di Indonesia dimulai pada dekade 1990-an yang dipelopori oleh berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992. Kehadiran bank syariah di tengah-tengah bank konvensional membawa kemajuan tersendiri dalam dunia perbankan di Indonesia.

Perbankan syariah adalah salah satu lembaga keuangan Islam di Indonesia yang memfasilitasi transaksi, baik pendanaan, pembiayaan, jual-beli, maupun kegiatan lain yang sejenis, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam.<sup>11</sup> Secara filosofis, bank syariah didirikan sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan material dan spritual masyarakat dalam menjalankan syariat Islam di bidang ekonomi. Bank syariah diharapkan tidak saja menghasilkan produk atau menyelenggarakan jasa untuk menciptakan pertumbuhan dan kemajuan ekonomi berdasarkan prinsip ekonomi Islam semata, namun juga diharapkan meningkatkan moralitas dan spritualitas masyarakat. Karena pada hakikatnya, pemodal, karyawan maupun nasabah, berintraksi dan berperilaku secara Islami.<sup>12</sup>

Saat ini, salah satu produk bank syariah yang sangat populer adalah pembiayaan murabahah. Dalam pelaksanaannya, bank menjual barang kepada nasabah kemudian nasabah melakukan pembayaran kepada pihak bank dengan cara angsuran dan dapat juga pembayaran dilakukan dengan tunai, dimana pada prinsipnya bank mengambil keuntungan berdasarkan kebebasan perjanjian yang telah disepakati bersama.

---

<sup>11</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2006), h. 1

<sup>12</sup> Sudin Harun dan Bala Shamugam, *Islamic Banking System*, (Malaysia: Pelanduk, 2001), h.35

Pada bank konvensional, pembiayaan hutang piutang biasanya disebut dengan akta perjanjian kredit, sedangkan pada bank syariah disebut akad pembiayaan *murabahah*. Salah satu perbedaan yang mendasar dari kedua jenis pembiayaan hutang piutang pada dua bank tersebut ialah dimana bank syariah mengutamakan nilai-nilai Islami dengan akad *murabahah*.

Salah satu kegiatan yang dilaksanakan oleh bank syariah di Indonesia adalah pembiayaan jual-beli. Pembiayaan jual-beli yang diterapkan pada bank syariah salah satunya adalah dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*, dimana mitra (*mudharib*) memberikan keuntungan berupa *margin* yang telah disepakati. *Murabahah* merupakan penjualan dengan harga pembelian barang berikut untung yang diketahui. *Murabahah* dapat dijelaskan yaitu sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>13</sup> Menurut Wiros, bahwa *murabahah* adalah penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah mark up atau keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.<sup>14</sup>

Dalam *murabahah* kejujuran penjual sangat penting sebagaimana disebutkan dalam Q. S. Al-Anfal (8) ayat 27, yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَخُوْنُوْا اللّٰهَ وَالرَّسُوْلَ وَتَخُوْنُوْا اٰمَنٰتِكُمْ

وَاَنْتُمْ تَعْلَمُوْنَ ﴿٢٧﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang sedang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.” (Q. S. Al-Anfal: 27).<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Adiwirman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2003), h. 161.

<sup>14</sup> Wiros, *Jual Beli Murabahah*, Cetakan I, (Jogyakarta: UII Press, 2005), h. 13.

<sup>15</sup> Al-Quran, Q. S. Al-Anfal: 27.

Adanya suatu perjanjian pembiayaan *murabahah* oleh bank syariah dengan nasabah, maka timbul suatu akibat hukum dan akibat tersebut terjadi apabila pihak-pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat, dalam hukum perjanjian dikenal dengan asas konsensualisme yaitu yang dikehendaki pihak pertama dan dikehendaki pula oleh pihak lainnya.<sup>16</sup> Perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan harga tidak tunai dengan menanggguhkan pembayaran hingga batas waktu tertentu, sesuai perjanjian dengan ketentuan bahwa pihak bank syariah menaikkan harga karena tempo (tenggang waktu tersebut). Hal ini sebagaimana telah dilakukan oleh Rasulullah SAW, yakni membeli makanan dari seorang Yahudi dengan waktu tempo, untuk nafkah keluarganya dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan. Oleh karenanya dengan mengacu pada paparan di atas, maka penelitian ini akan membahas tentang sistem akad pembiayaan murabahah di bank syariah.

Lebih lanjut mengenai jaminan, berkaitan dengan *murabahah*, dalam dunia perbankan Islam atau bank syariah, penerapan unsur jaminan atas pembiayaan antara bank dengan nasabah peminjam sama seperti bank konvensional, yaitu terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Perbedaannya terletak pada penerapan akad (kontrak) dan prinsip operasional transaksi bank, dimana bank syariah berlandaskan pada syariat Islam. Adanya unsur jaminan yang dipergunakan dalam bank syariah merupakan prinsip yang sama dengan bank konvensional dalam pemberian pembiayaan. Prinsip itu dikenal dengan nama prinsip 5C, yaitu terdiri dari *Character, Capacity, Capital, Collateral*, dan *Condition of economi*. Dari kelima prinsip itu, unsur jaminan terletak pada prinsip *collateral*.

Keharusan tentang adanya *collateral* atau jaminan dikarenakan nasabah melakukan jual-beli suatu barang dengan pembayaran menggunakan metode angsuran pinjaman. Karena kondisi ini, bank merasa perlu untuk menghadirkan jaminan dari nasabah sebagai jaminan bahwa nasabah akan membayarkan angsuran sesuai kesepakatan. Artinya, adanya jaminan merupakan langkah preventif untuk memastikan bahwa modal yang diberikaan atau dipinjamkan

---

<sup>16</sup>A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Liberty: Yogyakarta, 1995), h. 20.

dapat dikembalikan berdasarkan ketentuan dan kesepakatan. Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/Kep/DIR tanggal 28 Februari 1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.<sup>17</sup>

Keberadaan jaminan pada bank syariah, khususnya dalam pembiayaan murabahah, yang diminta dari nasabah berstatus sebagai mitra kerja. Keharusan adanya jaminan pada bank syariah berfungsi sebagai bukti adanya itikat baik dari nasabah untuk melunasi hutangnya atau komitmen dalam memenuhi janjinya.<sup>18</sup> Agar jaminan sebagai bukti perjanjian atas pembiayaan, khususnya pembiayaan murabahah, antara bank dan nasabah mendapat legalitas hukum dalam tatanan hukum positif di Indonesia, maka memerlukan keterlibatan lembaga kenotariatan.

Lembaga kenotariatan, dimana notaris sebagai pejabat umum, mempunyai wewenang untuk membuat/menerbitkan akta otentik. Menurut Abdul Ghofur Anshori, akta adalah surat yang berguna sebagai alat bukti yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang sejak semula sengaja dibuat sebagai pembuktian.<sup>19</sup> Suatu akte otentik yang dibuat oleh seorang notaris sebagai alat bukti untuk mengikat perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara yang menyebutkan “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik maupun dengan tulisan di bawah tangan”. adanya akte<sup>20</sup> bertujuan untuk menjamin suatu kepastian hukum apabila dikemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan hukum.

---

<sup>17</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), h. 68.

<sup>18</sup> Amir Naruddin, *Urgensi Hukum Ekonomi Islam dalam Menjawab Isu-isu Global*, (Makalah seminar Nasional: Program Pascasarjana IAIN Sumatera Utara, Medan, 2004).

<sup>19</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Persepektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 18.

<sup>20</sup> Akte adalah surat yang diberi tanda tangan, merangkum peristiwa untuk menjadi dasar hak ikatan yang dibuat dengan tujuan pembuktian atas suatu hak. Penandatanganan dalam sebuah akta merupakan keharusan agar surat akta menjadi sah sesuai dengan pasal 1886 KUHPerdara. Lihat Sudikno Merto Kusumo, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta; Leberty, 1981), h. 110.

Mengenai akta otentik disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Namun dalam pasal tersebut hanya menerangkan apa yang dinamakan “akta otentik”, pasal tersebut tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan pejabat umum, juga tidak dijelaskan tempat dimana dia berwenang, sampai dimana batas-batas kewenangannya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud. Namun hal-hal tersebut dijelaskan dalam Peraturan Jabatan Notaris. Artinya Peraturan Jabatan Notaris merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdara.<sup>21</sup>

Peraturan tentang jabatan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 1 angka 1, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 117 Tahun 2004. Peraturan ini merupakan peraturan pengganti dari Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia Stb. 1860 Nomor 3 Tahun 1860. Dalam UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyebutkan “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini. Lebih lanjut, kewenangan notaris dijelaskan dalam pasal 15 ayat 1, yang menyebutkan:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1991), hal 35.

<sup>22</sup> Menurut Sutrisno, pengertian notaris yang disebutkan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris merupakan pengertian notari secara umum. Sedangkan defenisi tentang apa itu notaris lebih lanjut dijelaskan dalam pasal 15 ayat 1 UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pengertian notari dalam pasal tersebut tersebut memiliki kesamaan dengan pengertian notari yang disebutkan dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Stb. 1860 Nomor 3. Lihat Sutrisno, *Komentar Undang-undang Jabata Notari*, Buku I (Diktat Kuliah Program Studi Magister Kenotariatan Solah Pascasaraja Universitas Sumatera Utara, Medan: Tanpa tahun penerbitan), h. 116-117.



Adapun kewenangan notaris dalam membuat akta otentik meliputi 4 hal utama, yaitu:

- (1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya;
- (2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat,
- (3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat; dan
- (4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Apabila keempat unsur tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat menjadi tidak otentik. Artinya kekuatan hukum dari akte tersebut sama halnya dengan akta yang dibuat “dibawah tangan”, meskipun akta tersebut ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan.<sup>23</sup> Penandatanganan dalam sebuah akta wajib dilakukan sesuai Pasal 1864 KUHPerdara, namun apabila akta tersebut tidak disahkan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris, maka akta tersebut tidak menjadi atau bisa disebut sebagai “akta otentik”. Dalam konteks inilah peran penting notaris, bahwa notaris diberikan kewenangan menciptakan alat bukti yang mutlak.

Terdapat dua teori dalam pembuatan akta otentik, yaitu *pertama*, akta yang ditandatangani oleh notaris menjadi akta otentik apabila akta tersebut sejak semula dibuat dengan sengaja secara resmi untuk pembuktian. Tujuan dibuatnya akta sejak awal sebagai pembuktian dikemudian hari apabila terjadi sengketa di antara kedua belah pihak yang menyelenggarakan perjanjian. *Kedua*, akta berupa surat korespondensi, yaitu surat yang dibuat dengan sengaja sebagai lalu lintas surat menyurat tanpa adanya perjanjian atau perikatan dalam ranah yuridis.<sup>24</sup>

Dalam dunia perbankan, akta yang paling umum dibuat adalah akta pengakuan hutang, baik itu *grosse*<sup>25</sup> akta yang dibuat secara otentik oleh notaris,

---

<sup>23</sup> GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan*, hal 36.

<sup>24</sup> Abd Shomad, *Rekonstruksi Akad Bank Syariah Untuk Mencapai Kemaslahatan Sebagai Wujud Rahmatan li-alamim*, dalam M. Isnaeni, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, (Surabaya: Laksbang Grafika, 2013), h. 12.

<sup>25</sup> Grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan hutang dengan kepala akta “Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Grosse akta dikeluarkan oleh notaris atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap akta. Lihat Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

maupun akta di bawah tangan yang dibuat oleh pihak bank dengan debitemnya. Selain itu, umumnya dalam dunia perbankan juga terdapat jenis akta lain berupa legalisasi dan *waarmerking* surat di bawah tangan, maupun surat-surat akta lain yang dibutuhkan oleh pihak bank dan debitur.

Selain itu, menurut Habib Adjie, terdapat dua jenis akta notaris, yaitu : (1) Akta yang dibuat oleh notaris (*door*), biasanya disebut dengan istilah Akta *Relaas* atau Berita acara;

(2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*ten overstaan*), biasanya disebut dengan istilah Akta Pihak atau Akta *Partij*.<sup>26</sup>

Lebih lanjut, Lumban Tobing menjelaskan dua jenis akta tersebut, yaitu, *pertama*, Akta *Relaas* merupakan akta yang menguraikan secara otentik yaitu suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta, dalam hal ini notaris. Sedangkan Akta *Partij* adalah merupakan akta yang berisikan suatu “cerita” dari pihak lain yang datang dihadapan notaris dan menceritakan atau memberikan keterangan atas suatu peristiwa yang terjadi dengan tujuan agar keterangan tersebut dikonstatir oleh notaris dalam suatu akta otentik.<sup>27</sup>

Akta otentik merupakan jaminan pada bank syariah berfungsi sebagai bukti tertulis adanya itikat baik dari nasabah untuk melunasi hutangnya atau komitmen dalam memenuhi janjinya. Pembuatan akta otentik harus memenuhi ketentuan sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN), Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI), dan Dewan Pengawas Syariah dan Bank Indonesia. Artinya adanya akta otentik dalam bentuk tertulis merupakan bentuk jaminan hukum, meskipun hukum juga mengakui kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian tanpa adanya konsep tertulis. Namun alangkah lebih baiknya lagi kalau sebuah perjanjian dibuktikan secara tertulis agar mendapat kepastian hukum, dalam konteks hukum di Indonesia perjanjian tertulis itu berupa akta otentik yang dibuat oleh lembaga kenotariatan.

---

<sup>26</sup> Habib Adjie, Hukum Notariss Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabata Notaris, (Bandung: Refika Aditama, 2008), h. 45

<sup>27</sup> G.H.S. Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan...*, h. 51.

Sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Hal ini semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan saja. Bentuk akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang. Kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan mempunyai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

Dalam hukum Islam, ketentuan tentang perjanjian yang harus dituliskan didasarkan pada Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 dan 283<sup>28</sup>, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيْحْسَ مِنْهُ شَيْءٌ ۚ إِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَلُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشُّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ ۖ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَقَلُّوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang di tentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskannya. Dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan, dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripadanya. Jika yang berhutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya, atau tidak mampu*

<sup>28</sup> Terjemahan ayat Al-Baqarah didasarkan pada Tim Penerjemahan Al-Qur'an Departemen Agama Republik Indonesia tahun 1995).

*mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa maka yang seorang lain mengingatkan. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktu baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian) maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (Q.S. Al-Baqarah: 282)<sup>29</sup>*

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْن مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَأَلْبَسُوا اللَّهَ رِبْيَةً وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ﴾

*Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya,*

---

<sup>29</sup> Terjemahan ayat Al-Baqarah didasarkan pada Tim Penerjemahan Al-Qur'an Departemen Agama Republik Indonesia tahun 1995).

*maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Q.S. Al-Baqarah: 283)*<sup>30</sup>

Dalam surat al-Baqarah, khususnya ayat 282, menjelaskan bahwa dalam bertransaksi (utang-piutang) haruslah dituliskan dalam sebuah akta, yaitu sebuah akad perjanjian yang mempunyai bukti bahwa mereka sepakat melakukan perjanjian dan harus menaati sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Dari ayat tersebut juga tersimpan makna untuk menjaga keadilan dan kebenaran yang menekankan adanya pertanggung jawaban. Di sini jelas bahwa Islam menganggap transaksi muamalah memiliki unsur yang tak terpisahkan dalam kehidupan masyarakat. sehingga setiap transaksi yang terjadi harus ditulis sebagai akat perjanjian antara kedua belah pihak.

Di sisi lain, berkaitan dengan ayat tersebut diatas, terdapat isu yang menjadi perdebatan berkaitan dengan kedudukan perempuan untuk menjadi saksi. Pemahaman sebagian kalangan menilai bahwa kesaksian perempuan adalah separuh kesaksian laki-laki adalah kurang tepat. Pemahaman saksi ini menuai perdebatan, karena seolah-olah menempatkan perempuan lebih rendah daripada kaum laki-laki, sedangkan dalam hukum positif kita kedudukan perempuan sama dengan laki-laki. Akibatnya banyak tudingan terhadap Islam bahwa Islam sebagai agama yang diskriminatif terhadap kaum perempuan. Namun sebagian kalangan lain menganggap bahwa kesaksian perempuan yang dianggap separuh oleh islam bukanlah suatu hal yang diskriminatif, melainkan untuk meninggikan derajat perempuan. Karena dalam sejarah sebelum kehadiran agama Islam, kaum perempuan tidak dihargai kedudukannya, namun setelah kehadiran ajaran Islam derajat perempuan dijunjung tinggi. Disamping itu juga, dibutuhkannya dua orang perempuan sebagai saksi bertujuan untuk meringankan kewajiban perempuan karena perempuan juga memiliki peran ganda, tanggung jawab dan kewajiban yang berbeda dengan kaum laki-laki.

Notaris sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik membutuhkan bantuan orang lain atau pegawai yang bekerja padanya. Dalam pembuatan akta, notaris membutuhkan saksi untuk memberikan

---

<sup>30</sup> Terjemahan ayat Al-Baqarah didasarkan pada Tim Penerjemahan Al-Qur'an Departemen Agama Republik Indonesia tahun 1995).

kesaksian telah dipenuhinya persyaratan formal sesuai dengan UUJN. Karyawan atau pegawai dikantor Notaris dapat berperan sebagai saksi yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh notaris. Kondisi ini diperbolehkan jika karyawan atau pegawai tersebut memenuhi persyaratan untuk menjadi saksi<sup>31</sup>, sebagaimana yang diatur dalam pasal 40 UUJN, yang menyebutkan bahwa:

1. Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain
2. Sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
  - b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
  - c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
  - d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
  - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatas drajat dan garis ke samping dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak
3. Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap
4. Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewajiban saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Lebih lanjut, pada pasal 16 ayat (1) huruf i notaris berkewajiban untuk membacakan akta dihadapan penghadap oleh paling sedikit dua orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Apabila kewajiban menghadirkan dua orang saksi tersebut dilalaikan, maka akta tersebut menjadi kehilangan otentisitasnya, yaitu menjadi akta di bawah tangan, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 41 UUJN.<sup>32</sup>

Aspek lain yang harus dipenuhi pada bank syariah ialah akad (kontrak). Terkadang akad pembiayaan syariah yang diselenggarakan oleh lembaga perbankan

---

<sup>31</sup> Ari Nankanti Purbatin, *Pembuatan Akta Syariah...*, h. 55.

<sup>32</sup> Lidya Febiana, *Notaris Sebagai Saksi dalam Penyidikan Otentisitas Akta*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Vol. 2 No. 1, (Surabaya; Universitas Surabaya, 2013), h. 8.

syariah belum sepenuhnya menerapkan prinsip-prinsip syariah. Tidak terpenuhinya prinsip-prinsip syariah dalam akad pembiayaan pada bank syariah tentunya harus dilihat secara komprehensif, meliputi tahapan pra akad (*pre-contractual*), pelaksanaan akad (*contractual*), dan pasca kontrak (*post contractual*).<sup>33</sup>

Akad menjadi hal penting dalam setiap transaksi syariah, terlebih lagi dalam dunia perbankan syariah. Agar akad/perjanjian mendapatkan kekuatan hukum, maka harus tercatat dihadapan notaris. Memang selama ini dalam dunia perbankan di Indonesia selalu memanfaatkan jasa notaris dalam setiap akad/perjanjian, seperti: akad pembiayaan, perjanjian kredit, termasuk perjanjian pengikatan jaminan. Lembaga kenotariatan selama ini terlibat dalam mengeluarkan surat-surat keterangan hukum mengenai akad-akad pada bank syariah di Indonesia. Namun saat ini bank-bank syariah yang merupakan subsistem dari sistem perbankan nasional yang telah diatur secara khusus dalam Undang-undang Perbankan Syariah (UUPS). Selain diatur dalam UUPS, bank syariah juga menggunakan jasa notaris di dalam setiap kegiatan bisnisnya, terutama terkait dengan Akta Akad Pembiayaan. Hal yang perlu ditegaskan disini bahwa segala pencatatan perjanjian bisnis yang dituangkan dalam akta notaris harus merujuk pada norma-norma dan aturan-aturan ekonomi syariah.<sup>34</sup>

Dalam membuat akta perjanjian pada bank syariah, notaris haruslah memiliki pemahaman di bidang bank syariah. Selain itu juga dalam pembuatan akta perjanjian pada bank syariah harus pula memperhatikan hal-hal yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Memang, peraturan khusus mengenai akta syariah atau klausul akta akad syariah belum ada. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya, akad yang dibuat oleh pihak bank dan nasabah masih mengacu pada hukum positif, begitu juga akad pembiayaan yang dibuat secara notariil. Namun terkadang dalam pelaksanaannya masih ditemui banyaknya notaris yang membuat akta syariah yang tidak memahami prinsip-prinsip syariah.

---

<sup>33</sup> Aunur Rohim Faqih, *Kontrak Bisnis syariah: Studi Mengenai Penerapan Prinsip-prinsip Syariah dalam Pembiayaan Pada Bank Syariah di Indonesia*, (Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2014), h. 28.

<sup>34</sup> Deni K. Yusup, *Peran Notaris dalam Praktek Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah: Tinjauan dari Persepektif Hukum Ekonomi Syariah*, (Jurnal Al-Adalah Volume XII No. 4, 2015).

Di sisi lain, meskipun Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan perlunya barang atau jaminan tambahan, namun ternyata dalam penjaminan masih diperlukannya lagi bentuk-bentuk jaminan antara lain: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT), Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang tidak syariah dan juga belum ada lelang syariah. Contohnya: masih adanya kalimat penulisan hutang, perjanjian utang piutang, kreditor, debitor, dan kredit dalam UUHT dan Undang-Undang Fidusia. Padahal kata-kata tersebut tidak dikenal dalam akad bank syariah, karena akad bergantung pada akad yang dibuat antara nasabah dan bank syariah. Kata-kata tersebut justru terdapat pada kegiatan perjanjian konvensional.<sup>35</sup>

Penyediaan dana pada bank konvensional secara mutlak merupakan utang/kredit. Namun dalam bank syariah penyediaan dana tidak mutlak merupakan utang/kredit, tetapi harus didasarkan pada bentuk akad-akad pada bank syariah itu sendiri. Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkan dengan harga yang lebih sesuai dengan keuntungan yang disepakati.<sup>36</sup> Namun dalam pelaksanaannya di bank syariah, jaminan atas akad-akad syariah masih menerapkan aturan dalam UUHT, layaknya seperti bank konvensional. Penerapan UUHT dalam bank-bank syariah bertujuan untuk meyakinkan pihak bank dengan melihat kemampuan dan usaha-usaha yang dimiliki nasabah.<sup>37</sup>

Pedoman pembuatan akta akad pada bank syariah belum diatur secara khusus. Akta akad pembiayaan pada bank syariah masih mengacu pada aturan yang terdapat dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dalam undang-undang itu yang dimaksud jabatan notaris bersifat umum, artinya pedoman pembuatan akta bersifat umum pula. Namun aturan pedoman pembuatan akta pada

---

<sup>35</sup> Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, (Bandung, Citra Aditya Bakti: 2017). H. 68-69..

<sup>36</sup> Penjelasan Pasal 19 ayat 1 huruf UUPS

<sup>37</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/201*, (Jurnal: Media Hukum Vol. 23. No. 1, 2016), h. 69



bank syariah mengikuti peraturan perundang-undangan jabatan notaris yang bersifat umum tersebut.

Selain itu akta akad pembiayaan syariah yang mesti mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam membuat kontrak pembiayaan bank syariah masih banyak mengacu pada format perjanjian kredit di bank konvensional, namun demikian dilakukan juga penyesuaian dalam pasal-pasal nya agar tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Penyesuaian yang dilakukan berpedoman pada hukum Islam yang berlaku, dan juga mengacu kepada ketentuan hukum positif Indonesia. Yang harus diperhatikan dalam pembuatan akad antara lain Undang-Undang tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Perseroan Terbatas, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), dan lain sebagainya.<sup>38</sup>

Asas keseimbangan merupakan unsur terpenting yang harus dipenuhi dalam hukum Islam maupun hukum perdata. Perjanjian yang dibuat terkadang menyebabkan ketidak seimbangan antara nasabah/debitur dan bank. Kondisi ini dapat terjadi apabila terdapat salah satu pihak yang lebih superior mengambil keuntungan dari situasi yang lebih menguntungkan. Fenomena seperti ini sebenarnya dapat diterima bila tidak menimbulkan keadaan dengan klausul yang tidak wajar, hanya menguntungkan salah satu pihak, posisi tawar yang lemah, tentu disetujui. Situasi demikian merupakan konsekuensi kebebasan yang dapat memuaskan semua pihak sepanjang pihak lawan tidak mengabaikan hak-hak dan peluang-peluangnya sendiri.<sup>39</sup>

Fenomena yang terjadi di bank syariah Kota Medan baik pada PT. Bank BRI Syariah maupun PT. Bank BNI Syariah adalah Implementasi akad pembiayaan murabahah, yakni pembiayaan dalam bentuk akad jual beli barang dengan harga pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Alur pembiayaan dengan akad murabahah dimana bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi mengenai transaksi jual beli yang akan dilaksanakan.

---

<sup>38</sup> Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah, dan Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), h. 205-206

<sup>39</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2006), h. 322

Berdasarkan wawancara dengan narasumber pada PT. Bank BRI Syariah maupun PT. Bank BNI Syariah dalam hal akad jual beli murabahah dimana pihak bank syariah melakukan negosiasi dengan nasabah mengenai jenis produk apa yang ingin dibiayai, bagaimana rencana pengambilan pembiayaan tersebut dan Bank yang menetapkan keuntungan (margin), kemudian nasabah menyetujuinya dan mengangsur pembayarannya setiap bulan sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan.<sup>40</sup>

Contoh:

Berdasarkan negosiasi yang telah dilakukan antara bank syariah dengan nasabah yang mana nasabah melakukan pemesanan kepada bank mengenai pembelian sebidang tanah berikut rumah yang berada di atasnya.

Setelah ada kesepakatan mengenai harga, angsuran dan tenggang waktu yang telah ditentukan, kemudian dilakukan akad jual beli murabahah, dalam akad tersebut pemasok (developer) langsung mengadakan akad jual beli dengan nasabah yang selanjutnya sertifikat atas tanah tersebut dibalik nama keatas nama nasabah. Akan tetapi sebenarnya bank harus membeli terlebih dahulu tanah berikut rumah yang berada di atasnya sehingga apa yang dibeli tersebut menjadi atas penguasaan dan dimiliki oleh bank secara sah, kemudian barulah bank dapat menjual tanah berikut rumah yang berada di atas tanah tersebut kepada nasabah. Dalam penjualan inilah bank dapat mengambil keuntungan (margin) yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah.

Bahwa akad jual beli murabahah dalam pelaksanaannya yang terjadi dimana pihak bank menemui pemasok (developer) untuk membeli tanah berikut rumah yang berada di atasnya sesuai dengan keinginan nasabah, akan tetapi dalam pelaksanaannya akad jual beli langsung dilakukan antara pemasok (developer) dengan nasabah. Selanjutnya sebidang tanah berikut rumah yang berada di atasnya dibalik nama keatasnama nasabah, kemudian nasabah melakukan pembayaran angsuran pinjaman setiap bulan kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Dari paparan tersebut diatas jelas bahwa jual beli murabahah tersebut hanya dilakukan

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit dan Pimpinan Bank BRI Syariah Cabang Medan, 06 Juni 2020

antara dua pihak yaitu antara pemasok (developer) dengan nasabah akan tetapi jual beli murabahah tersebut bukanlah dilakukan antara tiga pihak.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 111/DSN-MUI/IX/2017, yang menyebutkan : <sup>41</sup>

Ketentuan umum :

1. Akad bai'al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
2. Penjual ( al-Ba'I ) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
3. Pembeli ( al-Musyitari ) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
4. Wilayah ashliyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
5. Wilayah niyabiyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
6. Mutsman/mabi' adalah barang yang dijual; mutsman/ mabi' merupakan imbalan atas tsaman yang dipertukarkan.
7. Ra's mal al-murabahah adalah harga perolehan dalam akad jual beli murabahah yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan
8. Tsaman al-murabahah adalah harga jual dalam akad jual beli murabahah yang berupa ra's mal al-murabahah ditambah keuntungan yang disepakati.
9. Bai' al-murabahah al-adiyyah adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.

---

<sup>41</sup> Soemitra, Andri, Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2019), hlm. 82

10. Bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.
11. Al-Tamwil bi al - murabahah pembiayaan murabahah adalah murabahah yang pembayaran harganya tidak tunai.
12. Bai' al-muzayadah adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
13. Bai' al-munaqashah adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
14. Al-Bai' al-hal adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
15. Al-Bai' bi al-taqsih adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
16. Bai' al-muqashshah adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan utang.
17. Khiyanah /Tadlis adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian ra's mal murabahah.

Sehubungan dengan yang diuraikan diatas bahwa akad jual beli murabahah yang dilakukan oleh bank dan nasabah adalah tidak sesuai dengan ketentuan apa yang disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) tersebut.<sup>42</sup>

Sehingga dengan demikian adanya nasehat dari Dewan Pengawas Syariah (DPS), karena akad murabahah yang dilaksanakan di bank syariah sebagai salah satu produk pembiayaan yang banyak di kritisi masyarakat. Disamping itu masih ada akad-akad jual beli dalam pembiayaan yang dilaksanakan di bank syariah yang dibuat secara dibawah tangan, yang mana hal tersebut jelas bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37/1998 pasal 37 ayat 1, yang berbunyi sebagai berikut :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang,

---

<sup>42</sup> Ibid, hlm. 83

hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>43</sup>

Sehingga dengan demikian akad pembiayaan murabahah yang dilaksanakan di Bank Syariah Kota Medan belum dapat diakomodir oleh hukum positif. Sehingga dengan demikian akad pembiayaan murabahah yang dilaksanakan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang akan dituangkan dalam bentuk penelitian dengan judul: “**Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah (Studi Kasus di Kota Medan).**” Sehingga menjadi sangat relevan untuk mengkaji dan menelitinya lebih mendalam, karena akan terjawab kesimpulan yang sesuai dengan latar belakang dan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai acuan penelitian, adapun rumusan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi akad pembiayaan murabahah di Bank Syariah Kota Medan ?
2. Bagaimana peranan Akta Autentik dalam pembuatan akad pembiayaan murabahah di bank Syariah ?
3. Bagaimana Hukum Pengambilan Keuntungan Oleh Pihak Bank Dalam Akad Pembiayaan Murabahah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini merupakan jawaban terhadap pertanyaan yang terdapat pada perumusan masalah. Secara spesifik tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Implementasi akad pembiayaan murabahah di bank syariah Kota Medan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis peranan Akta Autentik dalam pembuatan akad pembiayaan murabahah di bank syariah.

---

<sup>43</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm.39

3. Untuk mengkaji dan menganalisis Hukum Pengambilan Keuntungan Oleh Pihak Bank Dalam Akad Pembiayaan Murabahah.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dan kontribusi terhadap pengembangan disiplin ilmu dan praktek ekonomi syariah. Secara terperinci kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut: <sup>44</sup>

1. Secara Teoritis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan pengetahuan hukum terutama hukum Islam dibidang akad pembiayaan murabahah.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan sebagai bahan informasi bagi akademis maupun bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melaksanakan penelitian lanjutan.

2. Secara Praktis

- a. Bagi pemerintah

Hasil penelitian ini mudah-mudahan dapat dimanfaatkan sebagai upaya dan bahan dalam penyempurnaan peraturan perundang-undangan tentang akad pembiayaan murabahah di bank syariah serta dapat memberikan masukan guna penerapan peraturan perundangn-undangan yang benar-benar dapat melindungi masyarakat dengan memperhatikan prinsip-prinsip hukum Islam dan hukum positif, sehingga tercapai tujuan dengan dibuatnya akta otentik yaitu untuk memberikan keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum kepada warga masyarakat.

- b. Bagi Masyarakat

- Sebagai sumbangan pemikiran dari hasil penelitian yang dilakukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya hukum Islam.
- Memberikan informasi yang berguna bagi semua pihak yang terkait dan berkepentingan, serta hasil dari penelitian ini sebagai referensi atau acuan untuk melakukan penelitian lebih lanjut.

---

<sup>44</sup> Pongtiku Arry dan Kayame Robby, Metode Penelitian Tradisi Kualitatif, (Bogor : In Media, 2019), hlm. 91

- c. Bagi Peneliti; dapat menambah pembendaharaan pengetahuan praktis bagi penulis dalam rangka menerapkan teori yang diperoleh sebelumnya.

#### **E. Penelitian Terdahulu Yang Relevan**

Menurut literatur kepustakaan, referensi mengenai tema-tema pokok yang berkaitan dengan “implementasi akad pembiayaan murabahah di bank syariah (studi kasus di Kota Medan)”, belum ada yang membahas secara jelas dan mendetail dilihat dari konteks maupun aktual nilai-nilai yang terkandung dalam pembuatan akad pembiayaan murabahah di bank syariah di Kota Medan menurut perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Beberapa tulisan atau penelitian yang telah ada dan pernah dilakukan terkait dengan kajian pembuatan akad pembiayaan murabahah di bank syariah di antaranya adalah:

1. Disertasi yang ditulis oleh Taufiqul Hulam, berjudul “Kebebasan Dalam Hukum Islam dan Implementasinya pada Akad-Akad bank Syariah di Indonesia”. Disertasi ini diajukan pada Progra Doktor Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta, tahun 2014.<sup>45</sup>

Penelitian dalam disertasi ini mengajukan dua pertanyaan utama dalam rumusan masalah, yaitu: (1) Bagaimanakah batas-batas kebebasan berakad dalam hukum Islam ?; (2) Bagaimanakah Implementasi kebebasan berakad pada akad-akad bank syariah di Indonesia ?. Untuk menjawab pertanyaan tersebut, penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan filosofis dan normatif. Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengkaji literatur kepustakaan dan melakukan wawancara nonstruktur pada pengelolaan bank syariah dan nasabah.

Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa terdapat perbedaan pendapat dikalangan ulama tentang batasan kebebasan syarat dan akad, sebagian ulama membolehkan, sementara yang lain tidak membolehkan pihak yang

---

<sup>45</sup> Taufiqul Hulam, *Kebebasan Dalam Hukum Islam dan Implementasinya Pada Akad-Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, (Disertasi, Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2014).

eksistensinya tidak didasari oleh ketentuan syariat, namun tidak pula terdapat dalil-dalil terperinci yang menolaknya, tetapi justru terdapat nash yang substansinya memberikan kemashlahatan, maka syarat-syarat akad tersebut diperbolehkan, dan sah hukumnya. Hal ini didasarkan pada kondisi zaman saat ini yang berbeda dengan fase awal pensyariaan Islam. Sedangkan pembuatan akad tanpa nama tidak dapat digunakan pada bank syariah di Indonesia sebagaimana Fatwa Dewan Syariat Nasional

Mengenai klausul syarat dalam akad, nasabah belum mendapatkan hak kebebasan akad sepenuhnya, karena syarat akad yang diperoleh nasabah adalah kontrak baku yang diberikan oleh bank syariah. Dari fakta ini bila dikaitkan dengan teori *masalah al-mursalah* maka syarat kontrak baku yang diberikan pada nasabah belum memenuhi kriteria kemashlahatan dan belum sesuai dengan konsep kebebasan berakad dalam hukum Islam. Syarat di dalamnya hanyalah kuasa kebebasan berakad.<sup>46</sup>

Disertasi yang ditulis oleh Taufiqul Hulam ini tidak membahas secara spesifik tentang bagaimana implementasi akad pembiayaan murabahah pada bank syariah. Karena pada dasarnya akad pembiayaan terdiri dari berbagai jenis, di antaranya seperti: akad mudharabah, akad musyarakah.

2. Disertasi yang ditulis oleh Rahman Ambo Masse, dengan judul “Implementasi Prinsip Syariat Dalam Akad Pembiayaan bank Syariah (Studi Pada Bank Muamalat dan Unit Usaha Syariah Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sulselbar di Kota Makassar). Disertasi ini diajukan pada Program Doktor bidang Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, di tahun 2015.<sup>47</sup>

Fokus utama yang pembahasan dalam disertasi ini menjelaskan tentang “bagaimana implementasi prinsip syariah dalam akad bank syariah”. Secara terperinci, terdapat 3 pertanyaan turunan yang tersusun di

---

<sup>46</sup> Taufiqul Hulam, *Kebebasan Dalam Hukum Islam dan Implementasinya Pada Akad-Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, (Disertasi, Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2014).

<sup>47</sup> Rahman Ambo Masse, *Implementasi Prinsip Syariat Dalam Akad Pembiayaan Perbankan Syariah (Studi Pada Bank Muamalat dan Unit Usaha Syariah Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sulselbar di Kota Makassar)*, (Disertasi, Program Pascasarjana UIN Alauddin, Makassar, 2015).



dalam rumusan masalah, yaitu: (1) Bagaimana bentuk akad pembiayaan dan produknya pada Bank Muamalat Cabang Makassar dan Unit Usaha Syariah BPD Sulelbar ?; (2) Bagaimana implementasi prinsip syariah dalam akad pembiayaan pada Bank Muamalat Cabang Makassar dan Unit Usaha Syariah BPD Sulelbar ?; dan (3) Bagaimana mekanisme pengawasan Dewan Pengawas Syariah terhadap implementasi prinsip syariah dan akad pembiayaan pada Bank Muamalat Cabang Makassar dan Unit Usaha Syariah BPD Sulelbar ?.

Sedangkan metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (field research) dan didukung oleh kajian kepustakaan (library research) dan pendekatan yuridis normatif, pendekatan hukum Islam, pendekatan sosiologis, dan hukum ekonomi. Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa: *Pertama*, terdapat dua bentuk akad yang dioperasionalkan, yaitu (a), akad percampuran terdiri dari percampuran real aset dengan finansial aset dalam akad *mudhrabah* yang menghasilkan produk pembiayaan modal kerja; dan percampuran finansial aset dengan finansial aset dalam bentuk akad musyarakah mutanaqisah yang menghasilkan produk kepemilikan rumah (KPR). (b) akad pertukaran yang dituangkan dalam akte notaris dengan pola *murabahah* yang menghasilkan produk pembiayaan kepemilikan kendaraan dan kepemilikan rumah (KPR).

*Kedua*, implementasi prinsip syariah dalam akad harus terbebas dari unsur riba, garar, maisir, haram, dan zalim dengan klausul akad *mudhrabah*, akad musyar mutanaqisah, dan akad *murabahah* berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Peraturan Bank Indonesia. *Ketiga*, mekanisme pengawasan dilakukan Dewan Pengawas Syariah dengan melakukan uji petik terhadap akad-akad pembiayaan. Apabila terdapat dugaan yang menyalahi prinsip syariah, Dewan Pengawas akan melakukan rapat untuk mengambil keputusan dan solusi, kemudian memberikan rekomendasi kepada Direksi untuk ditindak lanjuti.

Disertasi yang ditulis oleh Rahman Ambo Masse ini tidak membahas secara komprehensif bagaimana implementasi akad pembiayaan murabahah pada bank syariah. Selain itu objek yang menjadi penelitian disertasi Rahman Ambo Masse berbeda dengan penelitian ini.

3. Disertasi yang ditulis oleh Marliyah, berjudul “Strategi Pembiayaan Mudharabah Sektor Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) (Studi Kasus bank Syariah di Sumatera Utara, Medan pada tahun 2016).<sup>48</sup>

Disertasi ini memiliki 3 (tiga) pertanyaan yang menjadi rumusan masalah penelitian, yaitu: (1) Bagaimana kendala yang dihadapi bank dalam penerapan pembiayaan *mudharabah* bagi UMKM ?; (2) Bagaimana solusi untuk mengatasi kendala pembiayaan *mudharabah* ?; (3) Bagaimana strategi dalam penerapan pembiayaan *mudharabah* untuk mengembangkan usaha yang dikelola oleh UMKM ?. Adapun metode penelitiannya menggunakan metode Analytic Network Process (ANP) dan bantuan Software Super Decison.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa: (1) Dalam menerapkan pembiayaan *mudharabah*, terdapat kendala internal di dalam perbankan itu sendiri, SDM perbankan, dan teknik pembiayaan *mudharabah*, serta kendala eksternal yang bersumber dari nasabah atau pelaku UMKM itu sendiri, otoritas, pembiayaan alternatif. (2) Prioritas solusi difokuskan pada masalah terkait nasabah (masalah eksternal), yaitu memberikan pelatihan kepada para pelaku UMKM. (3) Dibutuhkan strategi alternatif untuk pembiayaan mudharabah sektor UMKM, yaitu mendirikan lembaga penjamin, yang diikuti pembiayaan program sosialisasi dan edukasi, segmentasi pasar mudharabah, pendampingan pihak ketiga, penguatan permodalan, dan optimalisasi akad mudharabah. Disertasi yang ditulis oleh Marliyah ini hanya fokus pada kendala dalam pembiayaan murabahah, ia tidak membahas bagaimana implementasi akad pembiayaan murabahah pada bank syariah. Selain itu juga terdapat perbedaan antara disertasi Marliyah dengan penelitian ini dari sisi metode penelitian.

---

<sup>48</sup> Marliyah, *Strategi Pembiayaan Mudharabah Sektor Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM): Studi Kasus Perbankan Syariah di Sumatera Utara*, (Disertasi, Program Doktor Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, 2016).

4. Disertasi yang ditulis oleh Isnaini Harahap, berjudul “Analisis Dampak Penerapan Perbankan Syariah Terhadap Sektor UMKM di Sumatera Utara”, yang diajukan pada Program Doktor bidang Ekonomi Syariah, Program Pascasarjan Universitas Islam Sumatera Utara, Medan pada tahun 2016.<sup>49</sup>

Fokus kajian dalam disertasi ini untuk menjawab 3 (tiga) pertanyaan utama sebagai rumusan masalah penelitian, yaitu (1) Bagaimana dampak pendidikan, tenaga kerja, pembiayaan bank syariah, bagi hasil, religiusitas terhadap perkembangan UMKM di Sumatera Utara ?; (2) Bagaimana koefisien elastisitas pendidikan, tenaga kerja, pembiayaan bank syariah, bagi hasil perbankan syariah dan religiusitas terhadap perkembangan UMKM di Sumatera Utara ?; (3) Bagaimana stabilitas variable ekonomi syariah dibandingkan dengan variable ekonomi konvensional terhadap perekonomian daerah Sumatera Utara ?.

Dengan menggunakan metode penelitian model analisis regresi linier berganda dan model VAR, hasil penelitian ini menjelaskan bahwa: *Pertama*, pembiayaan dan bagi hasil syariah, tingkat pendidikan dan tenaga kerja, serta religiusitas memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap UMKM di Sumatera Utara dengan koefisien regresi paling besar berasal dari variable religiusitas, yaitu sebesar 0.593, sedangkan koefisien regresi terkecil berasal dari variable tenaga kerja yaitu sebesar 0.038. berdasarkan hasil regresi tersebut diperoleh nilai adjusted R<sup>2</sup> sebesar 475. Sedangkan nilai lebih besar dari t<sub>tabel</sub>, yakni sebesar 1.96 dengan (df = n-k, dimana df = 346 – 6 = 340).

*Kedua*, terdapat ketidak elastic dalam koefisien pembiayaan bank syariah, bagi hasil bank syariah, religiusitas, tingkat pendidikan dan jumlah tenaga kerja terhadap perkembangan UMKM, dengan koefisien elastisitas variabel lebih kecil dari 1. *Ketiga*, berdasarkan analisis VECM, investasi dan M1 lebih cepat stabil bila terjadi guncangan variable ekonomi syariah, sedangkan bank syariah lebih lama stabil dibandingkan kredit konvensional. Disertasi tidak membahas bagaimana implemementasi akad

---

<sup>49</sup> Isnaini Harahap, *Analisis Dampak Penerapan Perbankan Syariah Terhadap Sektor UMKM di Sumatera Utara*, (Disertasi, Program Doktor bidang Ekonomi Syariah, Program Pascasarjana Universitas Islam Sumatera Utara, Medan, 2016)

pembiayaan murabahah pada bank syariah secara khusus. Tetapi membahas tentang dampak pendidikan, tenaga kerja, pembiayaan bank syariah, bagi hasil, religiusitas terhadap perkembangan UMKM di Sumatera Utara

5. Disertasi yang ditulis oleh Rizal Agus, berjudul “Model Kompetitif Pengembangan Usaha Mikro Dengan Pembiayaan Mudharabah”, yang diajukan pada Program Doktor bidang Ekonomi Syariah, Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan pada tahun 2016.<sup>50</sup>

Fokus kajian dalam disertasi ini ialah menemukan model kompetitif dalam mengembangkan Usaha Mikro (UM) Mitra Baitul Mal Wattamwil (BMT) yang mendapat pembiayaan Mudharabah di Kota Medan dan Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Secara terperinci penelitian disertasi ini mengajukan 2 (dua) pertanyaan sebagai fokus kajian dan pembahasan penelitian, yaitu (1) Bagaimana model kompetitif (bersaing) bagi UM-BMT?; dan (2) Bagaimana hubungan interdependensi antar komponen dan elemen karakter SDM UM, Modal Sinergi, Pembiayaan UM, Pemasaran, BMT, Pemerintah, dan Kinerja UM pada model pengembangan competitive UM BMT di Kota Medan dan Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara?.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode kombinasi, yaitu metode Kualitatif dan metode kuantitatif, sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara terbuka dan mendalam dengan informan terkait, serta analisis data menggunakan teknik ANP dengan software Super Decision.

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa terdapat faktor internal dan eksternal dalam model kompetitif pengembangan UM dan pembiayaan Mudharabah. Faktor internal meliputi kinerja UM, karakteristik SDM, modal sinergi, pembiayaan dan pemasaran UM. Masalah prioritas dalam faktor internal ialah masalah pembiayaan berupa bagi hasil, diikuti oleh masalah pemasaran, kinerja, karakter SDM dan modal sinergi. Sedangkan faktor eksternal meliputi faktor BMT dan faktor pemerintah. Dengan prioritas utama

---

<sup>50</sup> Rizal Agus, *Model Kompetitif Pengembangan Usaha Mikro Dengan Pembiayaan Mudharabah*, (Disertasi, Program Doktor bidang Ekonomi Syariah, Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, 2016).

yang harus mendapat perhatian lebih ialah permasalahan terkait dengan pemerintah, yaitu kebijakan pembinaan UMKM.<sup>51</sup> Adapun strategi model kompetitif yang paling prioritas ialah penguatan permodalan, diikuti program sosialisasi ziswakaf, lembaga penjamin penyertaan modal, mendirikan pasar UM bersama, dan efektifitas lembaga kerjasama BMT.

Objek pembahasan tentang pembiayaan murabahah dalam disertasi ini difokuskan pada lembaga Usaha Mikro (UM) Mitra Baitul Mal Wattamwil BMT. Selain itu pembahasan disertasi ini menguraikan tentang model kompetitif dalam mengembangkan Usaha Mikro. Disertasi tidak membahas bagaimana implemmentasi akad pembiayaan murabahah pada bank syariah secara khusus.

Berdasarkan uraian kajian terdahulu diatas, penelitian-penelitian sebelumnya tidak ada yang membahas secara spesifik dan komprehensif tentang implemmentasi akad pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah, khusus di Kota Medan. Kalaupun ada pembahasan tentang implemmentasi akad pembiayaan murabahah, sejauh penelusuran penulis, objek kajiannya tidak pada bank syariah yang ada di Kota Medan. selain itu juga, terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Perbedaan ini dapat dilihat dari sisi lokasi penelitian, pendekatan penelitian, objek penelitian, dan pembahasan menjadi fokus kajian.

## **F. Kerangka Teori Penelitian**

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.<sup>52</sup> Burhan Ashshofa mengungkapkan bahwa suatu teori merupakan serangkaian asumsi, konsep, defenisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan antara konsep.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Rizal Agus, *Model Kompetitif Pengembangan Usaha Mikro Dengan Pembiayaan Mudharabah*, (Disertasi, Program Doktor bidang Ekonomi Syariah, Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, 2016).

<sup>52</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

<sup>53</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm. 19.

Sedangkan teori menurut Snelbecker adalah sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat diamati dan fungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.<sup>54</sup> Menurut Soerjono Soekanto, teori adalah suatu sistem yang berisikan proposisi-proposisi yang telah diuji kebenarannya untuk menjelaskan aneka macam gejala sosial yang dihadapinya dan memberikan pengarahan pada aktifitas penelitian yang dijalankan serta memberikan taraf pemahaman tertentu.<sup>55</sup>

Fred N. Kerlinger dalam bukunya berjudul *Foundation of Behavioral Research* menjelaskan bahwa: “Suatu teori adalah seperangkat konsep, batasan dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan antar variable dengan tujuan menjelaskan dan memprediksi gejala tersebut.”<sup>56</sup> Pendapat Gorys Keraf tentang definisi teori adalah: Asas-asas umum dan abstrak yang diterima secara ilmiah dan sekurang-kurangnya dapat dipercaya untuk menerangkan fenomena-fenomena yang ada.”<sup>57</sup>

Oleh karenanya, teori merupakan serangkaian asumsi, konsep, defenisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.<sup>58</sup> Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk memberikan arahan-arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang di amati.<sup>59</sup>

Pada hakikatnya, dalam suatu penelitian ilmiah eksistensi kajian teoritis sangat menentukan ketajaman analisis sebuah penelitian. Sebab seluruh masalah dan kasus-kasus yang diteliti harus mempunyai landasan dan pijakan teori, baik itu yang terjadi kontradiktif antara teori dan praktek, maupun sebaliknya. Sehingga semakin mapan teori-teori yang digunakan menjadikan hasil penelitian itu mendalam dan teruji.

---

<sup>54</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hlm. 195.

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), hlm. 6.

<sup>56</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 133.

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm. 134.

<sup>58</sup> Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 19.

<sup>59</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, hlm. 35.

Dalam penelitian ini, sebagai pisau analisis terhadap data-data yang didapat maka teori-teori yang akan penulis gunakan dalam membedah satu persatu permasalahan penelitian antara lain:

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Mengenai pengertian hukum menurut E. Utrecht sebagaimana dikutip Yulies Tiena Masriani mengemukakan bahwa “hukum adalah himpunan petunjuk hidup yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran terhadap petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat itu”.<sup>60</sup> Selanjutnya dikutip pendapatnya Immanuel Kant yang mengartikan hukum sebagai “keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan”.<sup>61</sup> Dari pendapat para sarjana yang dikutip tersebut dapat disimak bahwa hukum pada hakikatnya merupakan aturan atau norma yang mengatur tingkah laku masyarakat dalam pergaulan hidup yang disertai sanksi hukum atas pelanggaran norma bersangkutan.

“Mengenai tujuan hukum, menurut Apeldoorn adalah mengatur pergaulan hidup secara damai”. Dalam hubungannya dengan tujuan hukum, maka terdapat beberapa teori yang dikembangkan, yaitu :

1. Teori Etis, berpendapat bahwa tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan keadilan. Mengenai keadilan, Aristoteles mengajarkan dua macam keadilan, yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang jatah menurut jasanya. Keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan jatah kepada setiap orang sama banyaknya tanpa harus mengingat jasa-jasa peseorangan.
2. Utilitas, menurut Bentham bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah atau yang sesuai dengan daya guna (efektif). Adagiumnya yang terkenal adalah *The greatest happiness for the greatest*

---

<sup>60</sup> Yulies Tiena Masriani, 2008, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 6

<sup>61</sup> *Ibid*

*number* artinya, kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak. Ajaran Bentham disebut juga sebagai *eudaemonisme* atau *utilitarisme*.

3. Teori Pengayoman yang mengemukakan tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, baik secara aktif maupun secara pasif. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusiawi dalam proses yang berlangsung secara wajar. “Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas tindakan yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak”.<sup>62</sup> Usaha mewujudkan pengayoman tersebut termasuk didalamnya adalah :

- a) Mewujudkan ketertiban dan keteraturan;
- b) Mewujudkan kedamaian sejati;
- c) Mewujudkan keadilan;
- d) Mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial.

“Sementara itu, mengenai daya ikat hukum dalam masyarakat, berdasarkan pendapat Gustav Radbruch yang mengembangkan *Geldingstheorie* mengemukakan bahwa berlakunya hukum secara sempurna harus memenuhi tiga nilai dasar”. Ketiga hal dasar yang dimaksudkan, meliputi :

1. *Juridical doctrine*, nilai kepastian hukum, dimana kekuatan mengikatnya didasarkan pada aturan hukum yang lebih tinggi.
2. *Sociological doctrine*, nilai sosiologis, artinya aturan hukum mengikat karena diakui dan diterima dalam masyarakat (teori pengakuan) atau dapat dipaksakan sekalipun masyarakat menolaknya (teori paksaan).
3. *Philosophical doctrine*, nilai filosofis, artinya aturan hukum mengikat karena sesuai dengan cita hukum, keadilan sebagai nilai positif yang tertinggi.

Dengan demikian, agar hukum dapat berlaku dengan sempurna, maka perlu memenuhi tiga nilai dasar tersebut.

---

<sup>62</sup> Dudu Duswara Machmudin, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum, Sebuah Sketsa*, Bandung, Refika Aditama, hlm. 24



Berdasarkan teori-teori tujuan hukum di atas maka dapat diketahui bahwa tujuan dari hukum yaitu untuk memberikan kepastian, keadilan terutama dalam pemberian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, Hipotek, Fidusia, dan Gadai. Lembaga pembiayaan dalam kaitan itu seharusnya membuat perjanjian jaminan tersebut diatas dengan akta notaris dan mendaftarkannya ke kantor pendaftaran yang berwenang agar diperoleh sertifikat Jaminannya yang memberikan kekuatan eksekutorial dalam hal terjadinya wanprestasi pihak debitur.

## **2. Teori *Maqashid As-Syari'ah***<sup>63</sup>

Pengertian dan kandungan Maqashid As-Syariah

Maqashid As-Syariah terdiri dari dua kata, maqashid dan syariah. Kata maqashid merupakan bentuk jama' dari maqshad yang berarti maksud dan tujuan, sedangkan syariah mempunyai pengertian hukum – hukum Allah yang ditetapkan untuk manusia agar dipedomani dalam mencapai kebahagiaan dunia maupun akhirat.

Dalam makna bahasa, kata syariah adalah suatu ketentuan yang ditetapkan Allah Swt yang menjadikan agar manusia akan mengarahkan segala aspek kehidupannya menuju kehendak / kemauan Tuhan guna hidup bahagia di dunia dan akhirat. Demikian juga pengertian syariah menurut Manna al-Qathan ialah seluruh ketetapan Allah yang di syariatkan pada hambanya mencakup akidah, ibadah, akhlak begitupun muamalah.

Maqashid syariah merupakan ilmu terapan dalam melakukan *ijtihad* ( upaya ) guna melahirkan pendapat yang tidak bertentangan dengan syariat ( hukum ) untuk mewujudkan kebaikan dan menghindarkan keburukan atau menarik manfaat dan menolak mudharat. Maka dengan demikian, maqashid as- syariah berarti kandungan nilai yang menjadi tujuan pensyariatan hukum. Dengan demikian, maqashid as- syariah adalah tujuan – tujuan yang hendak dicapai dari suatu penetapan hukum (Asafri jaya, 1996:5).

Kajian teori maqashid as-syariah dalam hukum Islam adalah sangat penting. Urgensi itu didasarkan pada pertimbangan – pertimbangan sebagai berikut. <sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Albani Syukri Nasution, 2016, Filsafat Hukum Islam, (Depok : RajaGrafindo Persada). Hlm. 105

<sup>64</sup> Albani Syukri Nasution, 2016, Filsafat Hukum Islam, (Depok : RajaGrafindo Persada). Hlm. 105

Pertama, hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari wahyu Allah dan diperuntukkan bagi umat manusia. Oleh karena itu, ia akan selalu berhadapan dengan perubahan sosial. Dalam posisi seperti itu, apakah hukum Islam yang sumber utamanya ( Al-Qur'an dan sunnah ) turun pada beberapa abad yang lampau dapat beradaptasi dengan perubahan sosial. Jawaban terhadap pertanyaan itu baru bisa diberikan setelah diadakan kajian terhadap berbagai elemen hukum Islam, dan salah satu elemen yang terpenting adalah teori maqashid as-syariah. Kedua, dilihat dari aspek historis, sesungguhnya perhatian terhadap teori ini telah dilakukan oleh Rasulullah SAW, para sahabat, dan generasi mujtahid sesudahnya.

Ketiga, pengetahuan tentang maqashid as syariah merupakan kunci keberhasilan mujtahid dalam ijtihadnya, karena diatas landasan tujuan hukum itulah setiap persoalan dalam bermu'amalah antar sesama manusia dapat dikembalikan. Abdul Wahhab Khallaf (1998:198), seorang pakar ushul fiqih, menyatakan bahwa nash-nash syariah itu tidak dapat dipahami secara benar kecuali oleh seseorang yang mengetahui maqashid as syariah (tujuan hukum). Pendapat ini sejalan dengan pandangan pakar fiqh lainnya, Wahbah al-Zuhaili (1986:1017), yang mengatakan bahwa pengetahuan tentang maqashid as syariah merupakan persoalan dharuri ( urgen ) bagi mujtahid ketika akan memahami nash dan membuat *istinbath* hukum, dan bagi orang lain dalam rangka mengetahui rahasia-rahasia syariah.

Kandungan maqashid as-syariah dapat diketahui dengan merujuk ungkapan Syathibi, seorang tokoh ahli ushul fiqih mazhab Maliki yang hidup pada abad ke-8 Hijriah, dalam kitabnya Al-Muwafaqat fi Ushul As Syariah. Di situ beliau mengatakan bahwa sesungguhnya syariah itu ditetapkan tidak lain untuk kemashlahatan manusia di dunia dan akhirat. Jadi, pada dasarnya syariat itu dibuat untuk mewujudkan kebahagiaan individu dan jamaah, memelihara aturan serta menyemarakkan dunia dengan segenap sarana yang akan menyampaikannya kepada jenjang kesempurnaan, kebaikan, budaya dan peradaban yang mulia, karena dakwah Islam merupakan rahmat bagi semua manusia.<sup>65</sup>

Dari pengertian diatas, dapat dikatakan bahwa yang menjadi bahasan utama dalam maqashid as-syariah adalah hikmah dan *illat* ditetapkan suatu hukum. Dalam

---

<sup>65</sup> Albani Syukri Nasution, 2016, Filsafat Hukum Islam, (Depok : RajaGrafindo Persada). Hlm.

kajian ushul fiqih, hikmah berbeda dengan *illat*. *Illat* adalah sifat tertentu yang jelas dan dapat diketahui secara objektif, dan ada tolak ukurnya sesuai dengan ketentuan hukum yang keberadaannya merupakan penentu adanya hukum. Sedangkan hikmah adalah sesuatu yang menjadi tujuan atau maksud di syariatkannya hukum dalam wujud kemashlahatan bagi manusia.

Wahbah al-Zuhaili dalam bukunya menetapkan syarat-syarat *maqashid as-syariah*. Menurutny bahwa sesuatu baru dapat dikatakan sebagai *maqashid as-syariah* apabila memenuhi empat syarat sebagai berikut, yaitu :

1. Harus bersifat tetap, maksudnya makna-makna yang dimaksudkan itu harus bersifat pasti atau diduga kuat mendekati kepastian.
2. Harus jelas, sehingga para fuqaha tidak akan berbeda dalam penetapan makna tersebut. Sebagai contoh, memelihara keturunan yang merupakan tujuan disyariatkannya perkawinan.
3. Harus terukur, maksudnya makna itu harus mempunyai ukuran atau batasan yang jelas yang tidak diragukan lagi. Seperti menjaga akal yang merupakan tujuan pengharaman *khamr* dan ukuran yang ditetapkan adalah kemabukan.
4. Berlaku umum, artinya makna itu tidak ada berbeda karena perbedaan waktu dan tempat. Sebagai persyaratan kafa'ah dalam perkawinan menurut mazhab Maliki.

Lebih lanjut Syathibi dalam uraiannya tentang *maqashid as-syariah* membagi tujuan syariah itu secara umum kedalam dua kelompok, yaitu tujuan syariat menurut perumusny (*syari'*) dan tujuan syari'at menurut pelakunya (*mukallaf*). *Maqashid as-syariah* dalam konteks *maqashid al-syari'* meliputi empat hal, yaitu :

- 1) Tujuan utama syari'at adalah kemashlahatan manusia di dunia dan di akhirat.
- 2) Syari'at sebagai sesuatu yang harus dipahami.
- 3) Syari'at sebagai hukum taklifi yang harus dijalankan.
- 4) Tujuan syari'at membawa manusia selalu di bawah naungan hukum.

Mashlahat menurut Imam al-Ghazali dicapai dengan cara menjaga 5 (lima) kebutuhan pokok manusia dalam kehidupannya, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan harta.<sup>66</sup>

Mashlahat secara umum dapat dicapai melalui dua cara :

1. Mewujudkan manfaat, kebaikan dan kesenangan untuk manusia yang disebut dengan istilah *jalb al-manafi*. Manfaat ini bisa dirasakan secara langsung saat itu juga atau tidak langsung pada waktu yang akan datang.
2. Menghindari atau mencegah kerusakan dan keburukan yang sering diistilahkan dengan *dar' al-mafasid*.

Adapun yang dijadikan tolak ukur untuk menentukan baik buruknya ( manfaat dan mafsadahnya ) sesuatu yang dilakukan adalah apa yang menjadi kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia. Tuntutan kebutuhan bagi kehidupan manusia itu bertingkat – tingkat, yakni kebutuhan primer, sekunder dan tersier.

Kemudian dalam memelihara dan mewujudkan kelima unsur diatas, maka ulama ushul fiqh mengategorikan dijadikan 3 tingkat sebagai penetapan hukumnya sesuai kualitas kebutuhannya, yaitu :

1. Mashlahat Dharuriyat ;

Yaitu mashlahat yang bersifat primer ( pokok ), dimana kehidupan manusia sangat tergantung padanya, baik aspek agama maupun aspek duniawi. Maka ini merupakan sesuatu yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan manusia. Jika itu tidak ada, maka kehidupan manusia di dunia menjadi hancur dan kehidupan akhirat menjadi rusak ( mendapat siksa ). Ini merupakan tingkatan mashlahat yang paling tinggi. Memeluk suatu agama merupakan suatu fitrah dan naluri insani yang tidak bisa diingkari dan sangat dibutuhkan umat manusia. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, Allah SWT mensyariatkan agama yang wajib dipelihara setiap orang, baik yang berkaitan dengan akidah, ibadah, dan muamalah. Hak hidup juga merupakan hak paling asasi setiap manusia. Dalam kaitan ini, untuk kemashlahatan dan kesehatan jiwa serta kehidupan manusia, Allah SWT mensyariatkan berbagai

---

<sup>66</sup> Nama Mufti ini adalah Yahya ibn Yahya Al-Laits (Ahli Fiqh Maliki di Andalusia), dan kisah ini sangat masyhur dijadikan contoh dalam kategori *maslahah mulghah*.

hukum yang terkait dengan hal tersebut, seperti Qishash, kesempatan mempergunakan sumber alam untuk dikonsumsi manusia, atau hukum perkawinan.

2. Mashlahat Hajiyyat ;

Yaitu kemashlahatan yang bersifat sekunder, yang dibutuhkan dalam menyempurnakan kemashlahatan pokok ( mendasar sebelumnya) yang berbentuk keringanan untuk mempertahankan dan memelihara kebutuhan dasar manusia.

Misalnya, dalam bidang ibadah diberi keringanan meringkas shalat (shalat jamak, shalat qasar) dan berbuka puasa bagi orang yang sedang musafir.

Dalam bidang mu'amalah, antara lain dibolehkan berburu binatang, melakukan jual beli pesanan (bay'u salam dan bay'u istishna), serta bekerjasama dalam pertanian atau (muzara'ah), dan perkebunan (musaqaah). Semua ini disyariatkan Allah untuk mendukung kebutuhan mendasar al-mashlahah al-khamsah tersebut diatas.<sup>67</sup>

3. Mashlahat Tahsiniyyat;

Yaitu kemashlahatan yang merupakan tuntutan mulu'ah ( moral ) ; yaitu kemashlahatan yang sifatnya pelengkap berupa keleluasaan yang dapat melengkapi kemashlahatan sebelumnya.

Misalnya, dianjurkan untuk memakan makanan yang bergizi, berpakaian yang bagus, melakukan ibadah-ibadah sunnah sebagai amalan tambahan, dan ditetapkannya berbagai jenis cara menghilangkan najis dari badan manusia.

Ketiga kemashlahatan ini perlu dibedakan sehingga seorang muslim dapat menentukan prioritas dalam mengambil suatu kemashlahatan.

Kemashlahatan Dharuriyyat harus lebih didahulukan daripada kemashlahatan Hajiyyat dan kemashlahatan Hajiyyat lebih didahulukan daripada kemashlahatan Tahsiniyyat.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Nama mufti ini adalah Yahya ibn Yahya Al-Laits (Ahli fiqh Maliki di Andalusia), dan kisah ini sangat masyhur dijadikan contoh dalam kategori *maṣlahah mulghah*.

<sup>68</sup> Agustianto, *Maqashid Syariah Dalam Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, (Jakarta: Ttp, tt). hlm. 87

Adapun manfaat mempelajari *Maqasyid As-syari'ah* ialah sebagai berikut :

1. Mengungkapkan tujuan, alasan, dan hikmah *tasyri'* baik yang umum maupun khusus.
2. Menegaskan karakteristik Islam yang sesuai dengan tiap zaman.
3. Membantu ulama berijtihad dalam bingkai tujuan syariat Islam.
4. Mempersempit perselisihan dan *ta'shub* di antara pengikut mazhab fiqh.

Syari' dalam menciptakan syariat ( undang –undang ) bukanlah sembarangan, tanpa arah, melainkan bertujuan untuk merealisasikan kemashlahatan umum, memberikan kemanfaatan dan menghindarkan ke-mafsadah-an bagi umat manusia.

Mengetahui tujuan umum diciptakan perundang-undangan itu sangat penting agar dapat menarik hukum suatu peristiwa yang sudah ada nash nya secara tepat dan benar dan selanjutnya dapat menetapkan hukum peristiwa-peristiwa yang tidak ada nashnya.

### 3. Teori Akad

Teori akad ini terbagi 3 (tiga) yaitu sebagai berikut :<sup>69</sup>

1. Akad Tabarru (Kebaikan) ;

Adalah akad dalam transaksi perjanjian antara dua orang atau lebih yang tidak berorientasi profit atau bisnis (*non-profit oriented*). Akad tabarru digunakan untuk tujuan saling menolong tanpa mengharapkan balasan kecuali dari Allah Swt. Dengan demikian, masing-masing pihak yang terlibat tidak dapat mengambil keuntungan (profit) dari jenis transaksi ini. Namun, salah satu pihak dapat mengenakan biaya untuk sekadar menutupi biaya yang muncul akibat transaksi. Batasannya adalah, biaya yang diperoleh harus dibagi habis untuk biaya yang riil harus dikeluarkan, tidak boleh ada sisa yang diakui sebagai laba. Namun demikian pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada *counter part* nya untuk sekadar menutupi biaya (*cover the cost*) yang dikeluarkannya untuk dapat melakukan akad tabarru tersebut. Namun, ia tidak boleh sedikitpun mengambil laba dari akad tabarru itu.

---

<sup>69</sup> Sunarto Zulkifli, Perbankan Syariah, (Jakarta: ZikrulHakim, 2007), hlm, 13-15

Pada hakikatnya, akad tabarru adalah akad melakukan kebaikan yang mengharapkan balasan dari Allah SWT semata. Itu sebabnya akad tabarru tidak bertujuan untuk mencari keuntungan komersial. Akad tabarru bila dilakukan dengan mengambil keuntungan komersial, maka akan berubah menjadi akad ijarah. Bila ingin tetap menjadi akad tabarru, maka ia tidak boleh mengambil manfaat dari akad tabarru tersebut. Tentu saja ia tidak berkewajiban menanggung biaya yang timbul dari pelaksanaan akad tabarru.<sup>70</sup>

Begitu akad tabarru sudah disepakati, maka akad tersebut tidak boleh diubah menjadi akad ijarah (yaitu akad komersial), kecuali ada kesepakatan dari kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dalam akad ijarah tersebut. Akad tabarru tidak bisa menjadi akad ijarah, tetapi akad ijarah bisa menjadi akad tabarru.

Contoh :

Bank setuju untuk menerima titipan mobil dari nasabahnya (akad wadi'ah, dengan demikian bank melakukan akad tabarru ), maka bank tersebut dalam perjalanan kontrak tersebut tidak boleh mengubah akad tersebut menjadi akad ijarah dengan mengambil keuntungan dari jasa wadiah tersebut. Sebaliknya jika akad ijarah sudah disepakati, akad tersebut boleh diubah menjadi akad tabarru bila pihak yang tertahan hak nya dengan rela melepaskan haknya, sehingga menggugurkan kewajiban pihak yang belum menunaikan kewajibannya. Akad tabarru ini adalah akad – akad untuk mencari keuntungan akhirat, karena itu bukan akad bisnis. Jadi akad ini tidak dapat digunakan untuk tujuan – tujuan komersial. Bank syariah sebagai lembaga keuangan yang bertujuan untuk mendapatkan laba. Bila tujuan kita adalah mendapatkan laba, gunakanlah akad-akad yang bersifat komersial, yaitu akad ijarah. Namun demikian bukan berarti akad tabarru sama sekali tidak dapat digunakan dalam kegiatan komersial. Pada kenyataannya, penggunaan akad tabarru sangat vital dalam transaksi

---

<sup>70</sup> Sunarto Zulkifli, Perbankan Syariah, (Jakarta: ZikrulHakim, 2007), hlm, 13-15

komersial, karena dapat digunakan untuk menjembatani atau memperlancar akad – akad ijarah.

## 2. Akad Tijarah (Perdagangan).

Akad tijarah merupakan jenis akad dalam transaksi perjanjian antara dua orang atau lebih yang berorientasi profit atau bisnis (*profit oriented*). Akad tijarah digunakan dalam transaksi dengan tujuan mencari keuntungan. Dengan demikian, masing-masing pihak yang terlibat dapat mengambil keuntungan (profit) dari jenis transaksi ini. Besarnya keuntungan yang diperoleh ditentukan oleh kesepakatan masing-masing pihak yang terlibat. Meskipun berorientasi bisnis untuk menghasilkan profit, namun akad tijarah ini dapat diubah menjadi akad tabarru (kebaikan) apabila pihak yang haknya tertahan ikhals melakukannya. Sebaliknya akad tabarru tidak boleh diubah menjadi akad tijarah.

Contoh :

Jika Abdullah berprofesi sebagai guru dengan gaji tetap di sekolah X, maka Abdullah sebenarnya tengah melakukan akad tijarah dengan sekolah X, karena ada kesepakatan perolehan gaji yang besarnya tertentu. Namun pada saat sekolah X tengah kesulitan keuangan, dengan akhlaknya yang mulia, Abdullah dapat saja mengubah akadnya menjadi akad tabarru dengan memperkenankan sekolah untuk tidak membayarkan gajinya.<sup>71</sup>

## 3. Akad Wakalah

### 1. Pengertian Wakalah :

Menurut Syafi'i Antonio (1999), wakalah adalah penyerahan, pendelegasian atau pemberian amanat.

Menurut Bank Indonesia (1999), wakalah adalah akad pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu tugas atas nama pemberi kuasa.

### 2. Landasan Syar'i

#### a. Al-Qur'an.

---

<sup>71</sup> Sunarto Zulkifli, Perbankan Syariah, (Jakarta: ZikrulHakim, 2007), hlm, 13-15



Maka suruhlah seorang diantara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah dia membawa makanan itu untuknya.

(QS. Al-Kahfi : 19 )

“ Berkata Yusuf, jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir), sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga lagi berpengetahuan. (QS. Yusuf : 55)

b. Al-Hadis.

Bahwasanya Rasulullah Saw mewakilkan kepada Abu Rafi dan seorang anshar untuk mewakilinya mengawini Maimunah binti Al-Harits. (HR. Malik dalam al-Muwathatha).

Sesungguhnya Rasulullah Saw mengutus Assa'ah untuk memungut zakat. (HR. al-Bukhari dan Muslim).

3. Rukun Wakalah

- a. Pihak pemberi kuasa (muwakkil)
- b. Pihak penerima kuasa (wakil)
- c. Objek yang dikuasakan (taukil)
- d. Ijab qabul (sighat).

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran yang integral dan sistematis tentang materi yang akan diteliti sehingga mendapatkan pengetahuan dan kesimpulan yang tepat dan akurat, maka penelitian ini disusun dalam 5 (lima) Bab, yaitu sebagai berikut:<sup>72</sup>

Bab Pertama, merupakan bab pendahuluan, yang terdiri dari; latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka teori penelitian, sistematika penulisan dan batasan istilah.

Bab Kedua merupakan bab metodologi penelitian, yang terdiri dari: metode pendekatan, jenis penelitian dan pendekatan yang digunakan, lokasi dan waktu penelitian, sumber data, alat dan teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Bab Ketiga merupakan bab kajian teoritis, yang terdiri dari: perkembangan Bank Syariah di Indonesia, prinsip-prinsip kegiatan operasional bank syariah, gambaran umum pembiayaan murabahah, tinjauan umum akad jual beli murabahah, gambaran umum mengenai akta autentik dan tinjauan umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bab Keempat merupakan bab tentang hasil penelitian dan pembahasan, yang terdiri dari: Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Kota Medan, Peranan Akta Autentik Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah, dan Hukum Pengambilan Keuntungan Oleh Pihak Bank Dalam Akad Pembiayaan Murabahah.

Bab Kelima merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan yang menjadi jawaban-jawaban dari permasalahan-permasalahan yang dikemukakan dalam sub bab perumusan masalah. Selanjutnya bab ini memuat saran-saran sebagai rekomendasi yang berguna untuk perkembangan akad pembiayaan murabahah di perbankan syariah di Indonesia. Dan terakhir terhadap para pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian ini.

---

<sup>72</sup> Sujarweni Wiratna, Metodologi Penelitian, ( Yogyakarta : Pustakabarupress, 2020), hlm.

## H. Batasan Istilah

Untuk memudahkan dalam pemahaman terhadap disertasi ini, ada beberapa kata kunci yang perlu mendapatkan gagasan dan penjelasan terhadap apa yang dimasukkan dalam disertasi ini sehingga masalah yang dikaji jelas arah dan tujuannya. Diantara istilah-istilah yang dianggap vital dalam disertasi ini sebagai berikut.<sup>73</sup>

1. Implementasi adalah penerapan/pelaksanaan. Implementasi yang dimaksud disini adalah pelaksanaan dalam akad pembiayaan murabahah dan bukan pembiayaan yang lain seperti pembiayaan mudharabah, ijarah, istishna dan lain-lain, akan tetapi adalah pelaksanaan pembiayaan murabahah apakah sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).
2. Akad atau al'aqd adalah perikatan, perjanjian dan pemufakatan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan Kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan yang dimaksud dan yang sesuai dengan kehendak syariah adalah bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak boleh apabila tidak sejalan dengan kehendak syariat. Misalnya : kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain dan melakukan korupsi.
3. Pembiayaan murabahah, yang dimaksud disini adalah pembiayaan jual beli dalam bentuk murabahah, akan tetapi bukanlah pembiayaan jual beli dalam bentuk mudharabah.
4. Bank syariah, yang dimaksud disini adalah bank syariah itu sendiri akan tetapi bukanlah lembaga perbankan syariah.
5. Implementasi adalah penerapan/pelaksanaan. Akad adalah perikatan/permufakatan. Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan jual beli murabahah. Bank syariah adalah bank itu sendiri, maksudnya bukan lembaga perbankan syariah.

---

<sup>73</sup> Muhammad, Bisnis Syariah, (Yogyakarta : RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 121

## **BAB II**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

Pengertian dari metodologi adalah suatu kegiatan ilmiah yang seksama, penuh ketuntasan dan tuntas terhadap suatu hal tertentu, dengan tujuan untuk mengembangkan pengetahuan manusia. Penelitian juga merupakan sarana mengembangkan ilmu pengetahuan yang menyangkut kegiatan-kegiatan menganalisa dan menggunakan metode yang sistematis dan konsisten terhadap suatu cara tertentu.

#### **A. Metode Pendekatan**

Mengingat subyek penelitian berupa akta akad pembiayaan murabahah di bank syariah ditinjau dari perspektif hukum Islam, Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, karena dalam pendekatan kualitatif adalah pemikiran yang menyatakan bahwa pokok penelitian bukan hanya gejala-gejala sosial, tetapi makna-makna yang terdapat dibalik tindakan-tindakan perorangan yang mendorong terwujudnya gejala-gejala sosial tersebut. Oleh karena itu, metode yang utama dalam ilmu sosial adalah pemahaman jadi bukan penjelasan. Untuk memahami makna yang ada dalam suatu gejala sosial, seorang peneliti harus berperan sebagai pelaku yang ditelitinya, dan harus dapat memahami para pelaku yang ditelitinya supaya mencapai tingkat pemahaman yang sempurna mengenai makna-makna yang berwujud dalam gejala-gejala sosial yang diamatinya.<sup>74</sup>

Lebih lanjut Suparlan ( 1994: 6-7 ) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif memusatkan perhatiannya pada prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan – satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola- pola. Gejala – gejala sosial dan budaya dianalisis dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola – pola yang berlaku dan

---

<sup>74</sup> Gunawan Imam, Metode Penelitian Kualitatif, (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2017).  
Hlm. 24

pola – pola yang ditemukan tersebut dianalisis lagi dengan menggunakan teori yang objektif. Penelitian kualitatif, sasaran kajiannya adalah pola – pola yang berlaku dengan prinsip – prinsip mendasar dan mencolok atas kehidupan manusia, sehingga analisis terhadap gejala – gejala tersebut tidak harus menggunakan kebudayaan yang bersangkutan sebagai kerangka acuannya.

## **B. Jenis Penelitian dan Pendekatan yang Digunakan**

Jenis penelitian dalam penelitian kualitatif adalah pemikiran yang menyatakan bahwa pokok penelitian hukum bukan gejala sosial, tetapi pada makna-makna yang terdapat dibalik tindakan-tindakan perorangan yang mendorong terwujudnya gejala-gejala sosial tersebut. Oleh karena itu, metode yang utama dalam hukum adalah pemahaman jadi bukan penjelasan.

Penelitian kualitatif, fokus perhatiannya pada proses interaksi dan peristiwa atau kejadian sehingga fokus penelitian dapat berubah setelah melihat kenyataan yang ada dilapangan. Dalam penelitian kualitatif diantara teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah observasi. Observasi tidak cukup apabila hanya diarahkan pada *setting* saja, tetapi yang pokok adalah proses terjadinya peristiwa – peristiwa atau kejadian – kejadian itu sendiri.<sup>75</sup>

Demikian pula, observasi tidak cukup dilakukan bersamaan dengan wawancara, tetapi observasi dilakukan tidak bersamaan dengan wawancara. Apabila observasi dilakukan bersamaan dengan wawancara maka tidak dapat terfokus pada hal-hal yang akan diobservasi. Walaupun memang ada perilaku yang dapat diobservasi pada waktu diadakan wawancara, namun mengenai perilaku tersebut belum dapat ditarik kesimpulan. Untuk menarik kesimpulan maka hasil wawancara harus dilengkapi dan dicek dengan hasil observasi yang dilakukan secara khusus. Dengan observasi akan dapat diketahui tentang proses interaksi atau kejadian-kejadiannya sendiri. Dengan kata lain, observasi langsung tidak hanya akan dapat menjawab pertanyaan tentang apa, tetapi juga bagaimana dan mengapa. Dengan diketahuinya tentang apa, bagaimana, dan mengapa, maka masalah akan dapat dipahami secara mendalam ( *verstehen* ).

---

<sup>75</sup> Gunawan Imam, Metode Penelitian Kualitatif, (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2017).  
Hlm. 24

### C. Lokasi dan Waktu Penelitian

Tempat penelitian dipilih di PT. Bank BRI Syariah dan PT. Bank BNI Syariah Kota Medan. Dipilihnya lokasi tempat penelitian ini disebabkan karena :

1. Pada Kantor PT. Bank BRI Syariah dan PT. Bank BNI Syariah lebih banyak macam-macam akad pembiayaan syariah dibandingkan dengan bank syariah yang lain.
2. PT. Bank BRI Syariah dan PT. Bank BNI Syariah sudah sangat lama berdiri dan lebih bersosialisasi dengan masyarakat luas sehingga di dalam peningkatan pengembangan akad-akad syariah lebih cepat.

Adapun berkaitan dengan waktu penelitian ini telah direncanakan pada bulan Oktober 2019 sampai dengan Oktober 2020 dengan jadwal sebagai berikut :

No.	Kegiatan	Bulan pada tahun 2019 - 2020					
		Okt	Des	Mar	Mei	Juli	Sep
1	Pengajuan judul dan penyusunan proposal	4 Minggu					
2	Mengumpulkan bahan-bahan peraturan		8 Minggu				
3	Mencari dan memperoleh data yang berkaitan dengan akad pembiayaan murabahah			8 Minggu			

4	Membuat dan menyusun laporan hasil penelitian				8 Minggu	8 Minggu	8 Minggu
---	---	--	--	--	-------------	-------------	-------------

#### D. Sumber Data

Kemudian sumber data utama pada penelitian ini ialah data *skunder* yaitu data yang didapatkan melalui kajian pustaka ataupun kajian menyangkut sejumlah teks ataupun sumber pustaka yang bertalian terhadap permasalahan ataupun bahan kajian/penelitian (bahan hukum), serta terhadap bahan hukum ini dipergunakan *bahan hukum primer* berupa dokumen peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan Akad – Akad Pembiayaan di bank syariah sebagai objek penelitian. Kemudian ditambah lagi dengan bahan hukum *skunder* yang bisa menghasilkan pemahaman menyangkut bahan hukum primer yaitu berbentuk hasil-hasil kajian orang lain, buku bacaan,, jurnal ilmiah, koran, selebaran, bila perlu berita-berita di *internet*. Selain dari pada itu, untuk menjelaskan bahan hukum *primer* serta bahan hukum *skunder*, dipergunakan bahan hukum *tertier* berasal dari kamus, *ensiklopedi*, dan informan.<sup>76</sup>

Kemudian cara pendekatan dilakukan pada kajian ini dipergunakan metode pendekatan *statute approach* (perundang-undangan) *serta* hukum Islam, yaitu proses yang dimanfaatkan demi menyelidiki dan mengamati seluruh peraturan yang berlaku, Al-Qur'an serta Hadis yang berkaitan dengan Akad-Akad Pembiayaan Syariah baik secara *vertikal* maupun *horizontal* dan peraturan yang berkaitan erat atas desas-desus hukum yang dihadapi. Berkaitan dengan, meliputi asas-asas, norma hukum yang di sinkronisasikan kepada nilai-nilai filosofis yang terdapat pada butir-butir nilai Al-Qur'an.

Peter Mahmud Marzuki mengemukakan bahwa keuntungan pemanfaatan pendekatan perundang-undangan ialah guna mengetahui *ratio legis* dan dasar ontologis lahirnya peraturan perundangan.

---

<sup>76</sup> Pongtiku Arry dan Kayame Robby, Metode penelitian Tradisi Kualitatif, (Bogor : In Media, 2019), hlm. 67

## **E. Alat Dan Teknik Pengumpulan Data**

Agar kesahihan atau keabsahan data dapat diperoleh, maka diperlukan standar kredibilitas berupa wawancara yang erat kaitannya dengan kajian yang bisa diyakini orang yang membacanya serta diakui benar adanya, teknik/metode penelitian yang dilaksanakan, ialah :<sup>77</sup>

- a. Memfokuskan analisis kajian di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah dan PT. Bank Negara Indonesia Syariah Kota Medan. Perihal tersebut bermaksud untuk meneliti keabsahan atas data yang dikumpulkan, selanjutnya akan dilakukan kajian atas data tersebut dan disesuaikan dengan informasi yang diperoleh.
- b. Mewawancarai dengan cara berkelanjutan yang dilakukan dengan intensif serta mendetail menyangkut dengan pembahasan kajian, perihal itu difokuskan pada dampak yang ditimbulkan oleh akad-akad murabahah yang dilakukan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah maupun PT. Bank BNI Syariah Kota Medan.

Penelitian kualitatif yang dapat dipercaya oleh pembaca dan disetujui kebenarannya, metode dokumentasi menurut Arikunto adalah mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku-buku, notulen rapat, prasasti, agenda, surat kabar, majalah. Dan lain sebagainya, dalam metode penelitian kualitatif, penelitian merupakan instrument utama (*key instrument*). Bogdan dan Biklen, menjelaskan "*The Researcher With The Researcher's insight being the key instrument for analysis*". Selanjutnya Nasution mengemukakan bahwa dalam penelitian naturalistic peneliti sendirilah menjadi instrument utama yang terjun ke lapangan serta berusaha mengumpulkan informasi.

## **F. Teknik Analisis Data**

Selanjutnya data/informasi yang didapatkan dari penelitian/kajian ini pada dasarnya akan dilakukan dalam proses analisis dengan metode *kualitatif*, yakni data-data berupa bahan hukum *primer*, *skunder* dan *tertier* dikumpulkan, lalu dipilih secara *kualitatif*, kemudian data yang *kualitatif* ini disusun dan ditentukan

---

<sup>77</sup> Djunaidi, dkk, Analisis dan Interpretasi Data Penelitian Kualitatif, (Bandung : Refika, 2020), hlm. 3



secara abstraksi lalu diderivasi sesuai urutannya yang erat kaitannya dengan judul penelitian dan permasalahan, sehingga akan dapat diketahui konsistensi antara judul, permasalahan dan kesimpulan dari penelitian. Data *skunder* yang dimaksud ialah, mencakup :<sup>78</sup>

1. Bahan hukum *Primer*, yakni bahan hukum sebagai sumber menentukan yakni Al-Qur'an serta Al-Hadis, kemudian didukung oleh UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
2. Bahan Hukum *Skunder* yakni bahan yang menyuguhkan penguraian tentang bahan hukum primer, semacam bentuk-bentuk akad pembiayaan murabahah, hasil-hasil seminar, jurnal-jurnal nasional, hasil-hasil dari suatu penelitian ataupun hasil pertemuan ilmiah, karya ilmiah bersumber dari sejawat dibidang hukum, sampai dokumen/laporan pribadi ataupun pendapat/opini yang berasal dari ahli hukum selama berkesesuaian terhadap objek penelitian ini (hal ini masuk dalam wawancara/interview).<sup>189</sup>
3. Bahan Hukum *Tertier* yakni bahan hukum pendukung yang dapat menunjukkan dan menjelaskan perihal bahan hukum *primer* serta bahan hukum *sekunder*, semacam *Ensiklopedia*, kamus umum/ khusus, tabloid, dan jurnal ilmiah, koran, dan sebagainya selama erat kaitannya terhadap kajian ini.

Kemudian data yang diperoleh dikelola dengan analisis *kualitatif*, yaitu memberikan penafsiran terhadap berbagai materi yang terkait sebagaimana yang ditemukan baik dalam *sinkronisasi horizontal* dan *vertical* terhadap peraturan perundang-undangan tentang Perbankan Syariah. Sejumlah data yang didapatkan sebagai data/informasi yang dimanfaatkan ialah data/informasi dokumentasi (*study documen*) atau bahan pustaka yaitu di *inventarisir* aturan undang-undang yang berhubungan erat menyangkut permasalahan akad pembiayaan murabahah.

---

<sup>78</sup> Djunaidi, dkk, Analisis dan Interpretasi Data Penelitian Kualitatif, (Bandung : Refika, 2020), hlm. 108

## BAB III

### KAJIAN TEORITIS

#### A. Perkembangan Bank Syariah di Indonesia

Perbankan adalah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Di dalam sejarah Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad sesuai dengan syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah Saw. Praktik-praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan jasa pengiriman uang telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah Saw. Perbankan syariah modern mulai muncul di sejumlah negara Islam sebagai lembaga alternatif terhadap bank yang berbasis bunga. Karena bunga secara fiqih dikategorikan sebagai riba yang hukumnya haram.<sup>79</sup>

Bank syariah merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah, yaitu 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. Bank Syariah, atau biasa disebut *Islamic Bank* di negara lain, berbeda dengan bank konvensional pada umumnya. Perbedaan utamanya terletak pada landasan operasi yang digunakan. Bank konvensional beroperasi berlandaskan bunga, bank syariah beroperasi berlandaskan bagi hasil, ditambah dengan jual beli dan sewa. Hal ini didasarkan pada keyakinan bahwa bunga mengandung unsur *riba* yang dilarang oleh agama Islam. Menurut pandangan Islam, di dalam sistem bunga terdapat unsur ketidakadilan karena pemilik dana mewajibkan peminjam untuk membayar lebih dari pada yang dipinjam tanpa memperhatikan apakah peminjam menghasilkan keuntungan atau mengalami kerugian. Sebaliknya, sistem bagi hasil yang digunakan bank syariah merupakan sistem ketika peminjam dan yang meminjamkan berbagi dalam risiko dan keuntungan dengan pembagian sesuai kesepakatan. Dalam hal ini tidak ada pihak yang dirugikan oleh pihak lain.

---

<sup>79</sup> Mardani, Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah Di Indonesia, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hlm.16

Lebih jauh lagi, apabila dilihat dari perspektif ekonomi, bank syariah dapat pula didefinisikan sebagai sebuah lembaga intermediasi yang mengalirkan investasi publik secara optimal (dengan kewajiban zakat dan larangan riba) yang bersifat produktif (dengan larangan judi), serta dijalankan sesuai nilai, etika, moral, dan prinsip Islam.

Bank syariah pertama kali muncul pada tahun 1963 sebagai *pilotproject* dalam bentuk bank tabungan pedesaan di kota kecil Mit Ghamr, Mesir. Percobaan berikutnya terjadi di Pakistan pada tahun 1965 dalam bentuk bank koperasi. Setelah itu, gerakan bank syariah mulai hidup kembali pada pertengahan tahun 1970-an. Berdirinya *Islamic Development Bank* pada 20 Oktober 1975, yang merupakan lembaga keuangan internasional Islam multilateral, mengawali periode ini dengan memicu bermunculannya bank syariah penuh di berbagai negara, seperti *Dubai Islamic Bank* di Dubai (Maret 1975), *Faisal Islamic Bank* di Mesir dan Sudan (1977), dan *Kuwait Finance House* di Kuwait (1977). Sampai saat ini lebih dari 200 bank dan lembaga keuangan syariah beroperasi di 70 negara muslim dan non-muslim yang total portofolionya sekitar \$200 milyar.<sup>80</sup> (Algauod dan Lewis, 2001; dan Siddiqui, 2004).

Akan tetapi, kesuksesan Mit Ghamr tersebut tidak berlangsung panjang. Setelah berjalan selama kurang lebih empat tahun, sebagai akibat dari permasalahan politik, pengoperasian Mit Ghamr diambil alih oleh Bank Nasional Mesir dan Bank Sentral Mesir pada tahun 1967. Meskipun Bank Tabungan Mit Ghamr ditutup secara paksa dan terpaksa menghentikan operasinya sebelum mencapai kematangan bisnis, pendirian bank itu tetap menunjukkan bahwa sistem perbankan syariah adalah sistem perbankan yang sesuai untuk masyarakat muslim, dan hal itu tidak bisa untuk disangkal. Apresiasi yang tinggi dari masyarakat terhadap Bank tabungan Mit Ghamr juga menunjukkan bahwa bank-bank Islam dapat diterima secara luas oleh semua orang.

Peristiwa bersejarah antar kedua negara tersebut, yakni pengembangan perbankan syariah merupakan pembentukan *Islamic Development Bank (IDB)*.

---

<sup>80</sup>Algauod, Latifa M. and Lewis, Mervyn K, *Perbankan Syariah*, terj (Jakarta: Serambi, 2001).

Pembentukan IDB pertama kali dimulai pada tahun 1970 selama KTT Organisasi Konferensi Islam (OKI) di Karachi, Pakistan. Pada saat itu, Mesir mengusulkan pembentukan sebuah Bank Islam, dan usulan tersebut secara pasti di setujui oleh 18 anggota OKI. Sebagai tindak lanjut, usulan itu dibahas lebih lanjut dalam KTT OKI yang diselenggarakan di Benghazi Libya. KTT memutuskan bahwa OKI harus memiliki badan khusus untuk menangani masalah keuangan dan ekonomi. Setelah finalisasi rencana pendirian bank, IDB secara resmi didirikan pada bulan Oktober 1975. Selanjutnya, ia menyatakan bahwa semua negara anggota OKI secara otomatis menjadi anggota IDB. Pembentukan IDB telah menginspirasi dan memotivasi negara-negara muslim lain untuk membangun lembaga keuangan Islam mereka sendiri. Karena negara-negara muslim lainnya sangat antusias untuk mendirikan bank-bank Islam mereka sendiri, IDB menyiapkan panitia khusus untuk mengatur pedoman untuk persiapan, pembentukan, peraturan, dan pengawasan bank syariah. Pedoman ini kemudian diadopsi secara luas sebagai petunjuk bagi semua lembaga keuangan Islam di dunia.<sup>81</sup>

Di Indonesia, bank syariah muncul sejak awal 1990-an dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia. Secara perlahan bank syariah mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang menghendaki layanan jasa perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah agama Islam yang dianutnya, khususnya yang berkaitan dengan pelarangan praktek riba, kegiatan yang bersifat spekulatif yang non produktif yang serupa dengan perjudian, ketidakjelasan, dan pelanggaran prinsip keadilan dalam bertransaksi, serta keharusan penyaluran pembiayaan dan investasi pada kegiatan usaha yang etis dan halal secara Syariah. Namun demikian, perkembangan bank syariah yang pesat baru terasa semenjak era reformasi pada akhir 1990-an, setelah pemerintah dan Bank Indonesia memberikan komitmen besar dan menempuh berbagai kebijakan untuk mengembangkan bank syariah, khususnya sejak perubahan undang-undang perbankan dengan UU No.10 tahun 1998. Berbagai kebijakan tersebut tidak hanya menyangkut perluasan jumlah kantor dan operasi bank-bank syariah untuk meningkatkan sisi

---

<sup>81</sup> Mardani, Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah Di Indonesia, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hlm.16

penawaran, tetapi juga menyangkut pengembangan pemahaman dan kesadaran masyarakat untuk meningkatkan sisi permintaan. Perkembangan yang pesat terutama tercatat sejak dikeluarkannya ketentuan Bank Indonesia yang memberi izin untuk pembukaan bank syariah yang baru maupun izin kepada bank konvensional untuk mendirikan suatu unit usaha syariah (UUS). Semenjak itu bank syariah tumbuh di mana-mana seperti jamur di musim hujan.<sup>82</sup>

Fenomena perekonomian dunia telah berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan jaman dan perubahan teknologi informasi yang berkembang pesat. Globalisasi ekonomi yang diwarnai dengan bebasnya arus barang modal dan jasa, serta perdagangan antar negara, telah mengubah kehidupan menjadi individualistis dan persaingan yang amat ketat. Pertengahan bulan Juli 1997, kawasan Asia diguncang oleh krisis moneter yang mengakibatkan hancurnya perekonomian di Indonesia, Malaysia, Thailand, Filipina dan Korea Selatan serta menurunnya nilai tukar negara-negara di kawasan Asia. Krisis moneter ini diduga disebabkan oleh adanya kualitas lembaga-lembaga keuangan yang berbasis pada penerapan suku bunga. Tingginya nilai suku bunga sebagai dampak dari krisis moneter mengakibatkan ambruknya dunia perbankan konvensional dan sektor riil yang berpengaruh pada ketidakstabilan pertumbuhan ekonomi. Krisis ekonomi yang melanda Indonesia dan Asia pada khususnya serta resesi dan ketidakseimbangan ekonomi global pada umumnya adalah suatu bukti bahwa ada sesuatu yang tidak beres dengan sistem yang dianut selama ini. Adanya kenyataan bahwa 63 bank sudah ditutup, 14 bank telah di *take over* dan sembilan bank harus direkapitalisasi dengan biaya ratusan triliun rupiah dari uang negara.<sup>83</sup>

Kegiatan ekonomi sebenarnya sudah ada sejak zaman Rasulullah saw. Banyak pro-kontra ekonomi yang dihadapi manusia, maka dari itu, para pemikir mulai mencari cara bagaimana mengubah seni ekonomi menjadi ilmu ekonomi seperti sekarang ini. Ilmu ekonomi terus berkembang sesuai dengan perkembangan

---

<sup>82</sup>Ascarya & Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum* (Jakarta: PPSK BI, 2005), hlm. 2-3.

<sup>83</sup>S. Antonio, *Bank Syariah : Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani PressTazkia Cendekia, 2001).

peradaban manusia. Pada saat banyak bermunculan bank syariah dengan banyaknya perkembangan syariah. Ekonomi konvensional memang masih lebih di atas ekonomi syariah. Para ekonom memprediksi tahun-tahun yang akan datang ekonomi syariah akan berkembang lebih pesat dari ekonomi konvensional. Di zaman Nabi SAW belum ada institusi bank, tetapi ajaran Islam sudah memberikan prinsip-prinsip dan filosofi dasar yang harus dijadikan pedoman dalam aktifitas perdagangan dan perekonomian. Karena itu, dalam menghadapi masalah muamalah kontemporer yang harus dilakukan hanyalah mengidentifikasi prinsip-prinsip dan filosofi dasar ajaran Islam dalam bidang ekonomi, dan kemudian mengidentifikasi semua hal yang dilarang. Setelah kedua hal ini dilakukan, maka kita dapat melakukan inovasi dan kreativitas (ijtihad) seluas-luasnya untuk memecahkan segala persoalan muamalah kontemporer, termasuk persoalan perbankan.<sup>84</sup>

Perkembangan industri perbankan di Indonesia dapat dilihat melalui perkembangan perekonomian Indonesia, ketika perdagangan domestik dan internasional telah mempengaruhi perkembangan ekonomi dan perbankan Indonesia. Hal ini akan memberikan arah yang lebih jelas tentang perkembangan syariah didasarkan pada perkembangan ekonomi makro Indonesia. Perkembangan industri perbankan di Indonesia dapat dilihat melalui perkembangan perekonomian Indonesia, ketika perdagangan domestik dan internasional telah mempengaruhi perkembangan ekonomi dan perbankan Indonesia. Hal ini akan memberikan arah yang lebih jelas tentang perkembangan syariah didasarkan pada perkembangan ekonomi makro Indonesia.

Sejarah perbankan di Indonesia sangat dipengaruhi oleh sistem perbankan Belanda, karena Belanda mewarisi sistem perbankan untuk negara jajahannya. Pada tahun 1953, awal terbentuknya perbankan dilakukan di Indonesia, dengan didirikannya Bank Sentral Indonesia yang disebut Bank Indonesia (BI). Yang mana BI merupakan bank sentral yang mengeluarkan peraturan tentang pengelolaan perbankan di negara itu. Pembentukan BI adalah hasil dari nasionalisasi Bank DeJavasche, yang didirikan oleh kolonial Belanda di Batavia

---

<sup>84</sup>Agus Marimin, Abdul Haris Romadhoni, Tirta Nur Fitria, "Perkembangan Bank Syariah di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* - Vol. 01, No. 02, Juli 2015, hlm. 75.

(Jakarta) pada tanggal 24 Januari 1828. Kemudian, bank-bank Belanda lainnya juga dinasionalisasi. Bank Central mengelola seluruh transaksi keuangan bank yang beroperasi di Indonesia.

Di Indonesia, upaya untuk merintis perbankan syariah dimulai pada awal tahun 1980-an. Ada banyak diskusi tentang bank syariah yang berfungsi sebagai pilar ekonomi Islam. Sebagai tahap percobaan, gagasan perbankan Islam dipraktekkan dalam skala yang relatif terbatas. Bait At-Tamwil Salman ITB didirikan di Bandung dan Koperasi Ridho Gusti (Ridho Gusti Koperasi) muncul di Jakarta. Sebuah upaya rintisan yang lebih istimewa dari pendirian bank Islam di Indonesia dimulai pada tahun 1990. Pada saat itu, Majelis Ulama Indonesia (MUI) melakukan lokakarya tentang bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor Jawa Barat. Hasil lokakarya tersebut kemudian dibahas dalam konferensi keempat nasional MUI yang diselenggarakan di Jakarta pada bulan Agustus 1990. Konferensi ini mengamanatkan pembentukan kelompok kerja pendirian bank Islam. Kelompok kerja ini disebut sebagai Tim Perbankan MUI, yang diberi mandat untuk mendekati dan berkonsultasi dengan semua pihak yang terkait.<sup>85</sup>

Pembentukan Bank Islam pertama sepenuhnya dipelopori oleh MUI dan pemerintah Indonesia, dan didukung oleh Asosiasi Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Karena modal uang yang dibutuhkan untuk mendirikan bank Islam pertama dianggap memadai, PT Bank Muamalat Indonesia (BMI) didirikan pada tanggal 1 November 1991. Sejak 1 Mei 1992, BMI resmi beroperasi dengan modal awal sebesar Rp 106 Miliar. Selama kurang lebih enam tahun, BMI merupakan satu-satunya bank yang beroperasi pada sistem berbasis non bunga, namun ada sekitar 78 BPR Syariah (BPRS) yang beroperasi pada saat itu. Dua tahun sejak resmi berdirinya pada tanggal 27 Oktober 1994, BMI berhasil mencapai status bank devisa. Hal ini memperkuat posisi bank sebagai bank syariah terkemuka pertama di Indonesia. Secara resmi, keberadaan bank syariah diakui di Indonesia, pengakuan tersebut telah diberikan sejak berdirinya BMI. Untuk bisa melihat dan membandingkan perkembangan usaha bank syariah maka perlu dianalisis terkait peran pengawas

---

<sup>85</sup> Mardani, Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah Di Indonesia, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hlm.16

syariah, peran dan posisi fatwa untuk pengembangan bank syariah serta produk bank syariah.

Perbankan pada saat ini, khususnya Bank umum merupakan inti sistem keuangan setiap negara. Bank memiliki usaha pokok berupa menghimpun dana dari pihak yang berlebihan dana untuk kemudian menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat yang kekurangan dana dalam jangka waktu tertentu. Fungsi untuk mencari dan selanjutnya menghimpun dana dalam bentuk simpanan sangat menentukan pertumbuhan suatu bank, sebab volume dana yang berhasil dihimpun atau disimpan tentunya akan menentukan volume dana yang dapat dikembangkan oleh bank tersebut dalam bentuk penanaman dana yang menghasilkan. Kehadiran dan fungsi perbankan di Indonesia baik untuk masyarakat, industri besar, menengah atau bawah mempunyai peranan dan pengaruh yang sangat signifikan. Hal ini terjadi karena kebutuhan akan bank baik untuk penguatan modal atau penyimpanan uang oleh masyarakat sudah menjadi hal yang biasa. Dalam mengantisipasi kebutuhan masyarakat serta memberikan rasa aman, nyaman dalam transaksi bank, kehadiran Bank Syariah merupakan salah satu solusi untuk menambah kepercayaan masyarakat terhadap kegiatan perbankan khususnya di Indonesia.<sup>86</sup>

Bank Syariah merupakan salah satu produk bank yang berlandaskan sistem perekonomian Islam, Sistem Ekonomi Islam atau syariah sekarang ini sedang banyak diperbincangkan di Indonesia. Banyak kalangan masyarakat yang mendesak agar Pemerintah Indonesia segera mengimplementasikan sistem ekonomi Islam dalam sistem Perekonomian Indonesia seiring dengan hancurnya sistem Ekonomi Kapitalisme. Bank Syariah pada awalnya dikembangkan sebagai suatu respon dari kelompok ekonomi dan praktisi perbankan muslim yang berupaya mengakomodasi desakan dari berbagai pihak yang menginginkan agar tersedia jasa transaksi keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip-prinsip syariah Islam. Umat Islam diharapkan dapat memahami perkembangan bank syariah sebagai pengelola yang mengenali dan dapat

---

<sup>86</sup> Mardani, Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah Di Indonesia, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hlm.17



mengidentifikasi semua mitra kerja yang sudah ada maupun yang potensial untuk pengembangan Bank Syariah.<sup>87</sup>

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting di dalam perekonomian suatu negara sebagai lembaga perantara keuangan. Bank dalam Pasal 1 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan Bank Syariah merupakan bank yang mengikuti sistem ekonomi Islam. Adapun ekonomi Islam menurut Fazhurrahman<sup>88</sup> “ekonomi Islam menurut para pembangun dan pendukungnya dibangun di atas atau setidaknya diwarnai oleh prinsip-prinsip religius, berorientasi dunia dan akhirat.”

### **1. Konteks Sosial Ekonomi**

Perkembangan bank syariah di Indonesia telah menjadi tolak ukur keberhasilan eksistensi ekonomi syariah. Bank Muamalat Indonesia sebagai bank syariah pertama dan menjadi *pioneer* bagi bank syariah lainnya, dan telah lebih dahulu menerapkan sistem ini di tengah menjamurnya bank-bank konvensional. Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 telah menenggelamkan bank-bank konvensional dan banyak yang dilikuidasi karena kegagalan sistem bunganya. Sementara bank yang menerapkan sistem syariah dapat tetap eksis dan mampu bertahan. Tidak hanya itu, di tengah-tengah krisis keuangan global yang melanda dunia pada penghujung akhir tahun 2008, lembaga keuangan syariah kembali membuktikan daya tahannya dari terpaan krisis.

Lembaga-lembaga keuangan syariah tetap stabil dan memberikan keuntungan, kenyamanan serta keamanan bagi para pemegang sahamnya, pemegang surat berharga, para nasabah pembiayaan dan para nasabah penyimpan dana di bank-bank syariah. Hal ini dapat dibuktikan dari keberhasilan Bank Muamalat Indonesia melewati krisis yang terjadi pada tahun 1998

---

<sup>87</sup>*Ibid.*, hlm. 76.

<sup>88</sup>A. Farida, *Sistem Ekonomi Indonesia* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm. 53.

dengan menunjukkan kinerja yang semakin meningkat dan tidak menerima sepersen pun bantuan dari pemerintah dan pada krisis keuangan tahun 2008, Bank Muamalat Indonesia bahkan mampu memperoleh laba Rp. 300 miliar lebih. Bank syariah sebenarnya dapat menggunakan momentum ini untuk menunjukkan bahwa bank syariah benar-benar tahan dan kebal krisis dan mampu tumbuh dengan signifikan.<sup>89</sup>

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, melayani jasa keuangan lainnya. Ketiga fungsi utama tersebut merupakan fungsi utama dari bank konvensional yang menggunakan sistem bunga (riba) dalam kegiatan operasionalnya. Namun bank syariah memiliki empat fungsi dalam kegiatan operasionalnya. Selain dari ketiga fungsi utama di atas, satu fungsi utama lainnya yang ada pada bank syariah adalah fungsi sosial dalam bentuk kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana zakat, infak dan sedekah serta penyaluran dana dalam bentuk pinjaman kebajikan (*qardul hasan*). Sejarah perekonomian umat Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah saw. Praktik-praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah saw. Dengan demikian, fungsi-fungsi utama perbankan modern, yaitu menerima deposit atau simpanan, menyalurkan dana dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah SAW.<sup>90</sup>

Praktik-praktik dari fungsi perbankan tersebut masih dilakukan oleh individu-individu. Contohnya: Rasulullah saw dan Khadijah pernah mempraktikkan akad *mudharabah* semasa hidup mereka. Khadijah bertindak sebagai *shahibulmaal* dan Rasulullah saw bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana). Dana tersebut dikelola oleh Rasulullah saw dalam bentuk usaha perdagangan. Setelah

---

<sup>89</sup>Nofinawati, "Perkembangan Perbankan syariah di Indonesia", *JURIS Volume 14, Nomor 2 (Juli-Desember 2015)*, hlm. 67.

<sup>90</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 18.

Rasulullah saw memperoleh hasil dari usahanya, maka Rasulullah saw akan memberikan bagi hasil kepada Khadijah sesuai dengan kesepakatan mereka di awal akad. Dengan demikian dapat dipahami bahwa lembaga perbankan belum ada pada masa Rasulullah saw, namun praktik perbankan secara individu telah menjadi tradisi umat Islam.

Gagasan mengenai bank yang menggunakan sistem bagi hasil telah muncul sejak lama, ditandai dengan banyaknya pemikir-pemikir muslim yang menulis tentang keberadaan bank syariah, misalnya Anwar Qureshi (1946), Naiem Siddiqi (1948), dan Mahmud Ahmad (1952). Kemudian uraian yang lebih terperinci tentang gagasan itu ditulis oleh Mawdudi (1961). Demikian juga dengan tulisan-tulisan Muhammad Hamidullah yang ditulis pada 1944, 1955, 1957, dan 1962, bisa dikategorikan sebagai gagasan pendahulu mengenai perbankan Islam.<sup>91</sup>

Bank syariah memberikan jasa berlandaskan konsep transaksi keuangan yang sangat modern dan sangat maju serta konsep keadilan. Bank berdasarkan prinsip syariah berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi, yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bank syariah dapat melaksanakan semua kegiatan usaha yang biasa dilakukan oleh bank konvensional berdasarkan prinsip syariah, yaitu prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle*).<sup>92</sup>

Bank yang mulanya hanya ada di daratan Eropa kemudian menyebar ke Asia Barat. Sejalan dengan perkembangan daerah jajahan, maka bank pun ikut dibawa ke negara jajahan mereka. Di Indonesia juga tidak terlepas dari penjajahan Belanda yang mendirikan beberapa bank seperti *De Javasche Bank*, *De Post PaarBank* dan lainnya serta bank-bank milik pribumi, Cina, Jepang, dan Eropa seperti Bank Nasional Indonesia, Batavia Bank, dan lainnya. Di zaman

---

<sup>91</sup>Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia, 2007), hlm. 28.

<sup>92</sup>S Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999).

kemerdekaan bank Indonesia sudah semakin maju, mulai dari bank pemerintah maupun bank swasta.<sup>93</sup>

Sejarah perkembangan bank syariah modern tercatat di Pakistan dan Malaysia sekitar tahun 1940, yaitu upaya pengelolaan dana jamaah haji secara non konvensional. Rintisan bank syariah lainnya adalah dengan berdirinya *Mit Ghamr Lokal Saving Bank* pada tahun 1963 di Mesir oleh Dr. Ahmadel-Najar. Secara kolektif gagasan berdirinya bank syariah di tingkat internasional, muncul dalam konferensi negara-negara Islam sedunia, di Kuala Lumpur, Malaysia pada tanggal 21-27 April 1969, yang diikuti oleh 19 negara peserta. Konferensi tersebut memutuskan beberapa hal, yaitu:<sup>94</sup>

- a. Tiap keuntungan haruslah tunduk kepada hukum untung dan rugi, jika tidak ia termasuk riba dan riba itu sedikit atau banyak hukumnya haram.
- b. Diusulkan supaya dibentuk suatu bank syariah yang bersih dari sistem riba dalam waktu secepat mungkin.
- c. Sementara menunggu berdirinya bank syariah, bank-bank yang menerapkan bunga diperbolehkan beroperasi. Namun jika benar-benar dalam keadaan darurat. Pembentukan bank syariah semula memang banyak diragukan, sebab:
  - 1) Banyak yang beranggapan bahwa sistem perbankan bebas bunga (*interest free*) adalah suatu yang tak mungkin dan tidak lazim.
  - 2) Adanya pertanyaan tentang bagaimana bank akan membiayai operasinya. Tetapi di lain pihak, bank Islam adalah satu alternatif sistem ekonomi Islam. Untuk lebih mempermudah berkembangnya bank syariah di negara-negara muslim perlu ada usaha bersama di antara negara muslim. Maka pada bulan Desember 1970, pada Sidang Menteri Luar Negeri negara-negara Organisasi Konferensi Islam (OKI) di Karachi, Pakistan, delegasi Mesir mengajukan sebuah proposal untuk mendirikan bank syariah. Proposal tentang

---

<sup>93</sup>Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 62.

<sup>94</sup>Sudarsono, *Bank dan Lembaga*, hlm. 28.

Pendirian Bank Islam Internasional untuk Perdagangan dan Pembangunan (*International Islamic Bank for Trade and Development*) dan proposal pendirian Federasi Bank Islam (*Federation of Islamic Bank*) dikaji para ahli dari delapan belas negara Islam.

Gagasan untuk mendirikan bank syariah di Indonesia sebenarnya sudah muncul sejak pertengahan tahun 1970-an. Hal ini dibicarakan pada seminar nasional Hubungan Indonesia-Timur Tengah pada 1974 dan pada tahun 1976 dalam seminar internasional yang diselenggarakan oleh Lembaga Studi Ilmu-Ilmu Kemasyarakatan (LSIK) dan Yayasan Bhinneka Tunggal Ika. Namun, ada beberapa alasan yang menghambat terealisasinya ide ini:

- a. Operasi bank syariah yang menerapkan prinsip bagi hasil belum diatur, dan karena itu, tidak sejalan dengan UU Pokok Perbankan yang berlaku, yakni UU No 14/1967.
- b. Konsep bank syariah dari segi politis berkonotasi ideologis, merupakan bagian dari atau berkaitan dengan konsep negara Islam, dan karena itu tidak dikehendaki pemerintah.
- c. Masih dipertanyakan, siapa yang bersedia menaruh modal dalam ventura semacam itu, sementara pendirian bank baru dari Timur Tengah masih dicegah, antara lain pembatasan bank asing yang ingin membuka kantornya di Indonesia.

Pada akhirnya gagasan mengenai bank syariah itu muncul lagi sejak tahun 1988, di saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (Pakto) yang berisi liberalisasi industri perbankan. Para ulama pada waktu itu berusaha untuk mendirikan bank bebas bunga, tapi tidak ada satupun perangkat hukum yang dapat dirujuk, kecuali bahwa perbankan dapat saja menetapkan bunga sebesar 0%. Setelah adanya rekomendasi dari lokakarya ulama tentang bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor tanggal 19-22 Agustus 1990, yang kemudian dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional (Munas) IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya, Jakarta, 22-

25 Agustus 1990, dibentuklah kelompok kerja untuk mendirikan bank syariah di Indonesia.<sup>95</sup>

Bank Muamalat Indonesia adalah bank syariah pertama di Indonesia yang lahir sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 yang kemungkinan berdirinya bank yang sepenuhnya melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah.<sup>96</sup> BMI lahir sebagai hasil kerja tim Perbankan MUI tersebut di atas. Akte pendirian PT Bank Muamalat Indonesia ditandatangani pada tanggal 1 November 1991. Pada saat akta pendirian ini terkumpul komitmen pembelian saham sebanyak Rp. 84 miliar. Pada tanggal 3 Nopember 1991, dalam acara silaturahmi Presiden di Istana Bogor, dapat dipenuhi dengan total komitmen modal disetor awal sebesar Rp.106.126.382.000,-. Dana tersebut berasal dari presiden dan wakil presiden, sepuluh menteri Kabinet Pembangunan V, juga Yayasan Amal Bakti Muslim Pancasila, Yayasan Dakab, Supersemar, Dharmais, Purna Bhakti Pertiwi, PT PAL, dan PT Pindad. Selanjutnya, Yayasan Dana Dakwah Pembangunan ditetapkan sebagai yayasan penopang bank syariah. Dengan terkumpulnya modal awal tersebut, pada tanggal 1 Mei 1992, BankMuamalat Indonesia (BMI) mulai beroperasi.

Keberadaan BMI ini semakin diperkuat secara konstitusi dengan munculnya Undang-Undang (UU) No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, di mana perbankan bagi hasil diakomodasi. Dalam UU tersebut, pasal 13 ayat (c) menyatakan bahwa salah satu usaha Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menyediakan Pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Menanggapi Pasal tersebut, pemerintah pada tanggal 30 Oktober1992 telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil dan diundangkan pada tanggal 30 Oktober 1992 dalam lembaran negara Republik Indonesia No. 119 tahun 1992.<sup>97</sup>

---

<sup>95</sup>Frianto Pandia, "*LembagaKeuangan*", Jakarta: PT. RinekaCipta, 2005), hlm. 189.

<sup>96</sup>Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Syariah: Produkproduk dan Aspek Hukumnya*(Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 97.

<sup>97</sup>Syukri Iska, *Sistem PerbankanSyariah di Indonesia dalamPerspektif Fikih Ekonomi*, Yogyakarta : Fajar Media Press, 2012), hlm. 253.

Pendirian Bank Muamalat ini diikuti oleh Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS). Namun demikian, keberadaan dua jenis lembaga keuangan tersebut belum sanggup menjangkau masyarakat Islam lapisan bawah. Oleh karena itu, dibentuklah lembaga-lembaga keuangan mikro syariah yang disebut *Baitul MaalWattamwil* (BMT). Setelah dua tahun beroperasi, Bank Muamalat mensponsori berdirinya asuransi Islam, Syarikat Takaful Indonesia (STI) dan menjadi salah satu pemegang sahamnya. Tiga tahun kemudian, yaitu 1997, Bank Muamalat mensponsori lokakarya ulama tentang reksadana syariah yang kemudian diikuti dengan beroperasinya Reksadana Syariah oleh PT Danareksa Investment Management. Pada tahun 1998 muncul UUNo. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam UU ini terdapat beberapa perubahan yang memberikan peluang yang lebih besar bagi pengembangan perbankan syariah. Dari UU tersebut disebutkan bahwa sistem perbankan syariah dikembangkan dengan tujuan:

- a. Memenuhi kebutuhan jasa bank bagi masyarakat yang tidak menerima konsep bunga. Dengan ditetapkannya sistem bank syariah yang berdampingan dengan sistem bank konvensional, mobilitas dana masyarakat dapat dilakukan secara lebih luas terutama dari segmen yang selama ini belum dapat tersentuh oleh sistem bank konvensional yang menerapkan sistem bunga.
- b. Membuka peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan. Dalam prinsip ini, konsep yang diterapkan adalah hubungan investor yang harmonis (*mutualinvestor relationship*). Sementara, dalam bank konvensional konsep yang diterapkan adalah hubungan debitur dan kreditur (*debitor tocreditor relationship*).
- c. Memenuhi kebutuhan akan produk dan jasa bank yang memiliki beberapa keunggulan komparatif berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan (*perpetualinterest effect*) membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif (*unproductive speculation*), pembiayaan ditujukan kepada usaha-usaha yang lebih memperhatikan unsur moral.

Ekonomi Islam di Indonesia, khususnya di industri perbankan, mengalami pertumbuhan pesat. Pada tahap awal era bank syariah, hanya ada satu bank umum syariah yang beroperasi dan hanya terbatas oleh kantor yang memberikan layanan bank syariah.<sup>98</sup> Pada tahun 2010, jumlah bank syariah telah mencapai 11 dengan sekitar 1388 kantor BUS dan UUS di seluruh negeri. Sejalan dengan perkembangan lembaga keuangan Islam yang disebutkan di atas, ulama diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perbaikan lembaga tersebut. Dalam rangka memenuhi tanggung jawab, Majelis Ulama Indonesia (MUI) membentuk Dewan Syariah Nasional (DSN) yang dianggap sebagai langkah efisien untuk mengelola pendapat hukum ulama ketika menanggapi isu-isu yang berkaitan dengan masalah keuangan dan ekonomi.

Selain itu, DSN diharapkan dapat berfungsi sebagai advokat dari pelaksanaan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi. Untuk memahami infrastruktur industri perbankan syariah di Indonesia dapat dilihat dari gambar di bawah ini. Praktisi perbankan syariah membutuhkan fatwa DSN MUI sebagai pedoman dalam mengelola setiap praktek dan produk dari lembaga keuangan Islam. Pertumbuhan lembaga keuangan Islam harus didukung oleh fatwa hukum Islam yang valid dan akurat sehingga produk akan memiliki dasar hukum yang kuat. Oleh karena itu, MUI memprakarsai pembentukan Dewan Syariah Nasional (DSN).<sup>99</sup>

Bank Syariah, atau biasa disebut *Islamic Bank* di negara lain, berbeda dengan bank konvensional pada umumnya. Perbedaan utamanya terletak pada landasan operasi yang digunakan. Kalau bank konvensional beroperasi berlandaskan bunga, bank syariah beroperasi berlandaskan bagi hasil, ditambah dengan jual beli dan sewa. Hal ini didasarkan pada keyakinan bahwa bunga mengandung unsur *riba* yang dilarang oleh agama Islam. Menurut pandangan Islam, di dalam sistem bunga terdapat unsur ketidakadilan karena pemilik dana mewajibkan peminjam untuk membayar lebih dari pada yang dipinjam tanpa

---

<sup>98</sup>Siti Faridah Abdul Jabbar, "*the islamic fnancial services industry: the sharia boards goernance framework*"(2013) 34 (10) company lawyer 297-301

<sup>99</sup>Muhammad Nadrattuzaman, *Islamic Finance Product In Indonesia And Malaysia*(Jakarta: Gramedia, 2013), hlm. 98-99.



memperhatikan apakah peminjam menghasilkan keuntungan atau mengalami kerugian. Sebaliknya, sistem bagi hasil yang digunakan bank syariah merupakan sistem ketika peminjam dan yang meminjamkan berbagi dalam risiko dan keuntungan dengan pembagian sesuai kesepakatan. Dalam hal ini tidak ada pihak yang dirugikan oleh pihak lain. Lebih jauh lagi, apabila dilihat dari perspektif ekonomi, bank syariah dapat pula didefinisikan sebagai sebuah lembaga intermediasi yang mengalirkan investasi publik secara optimal (dengan kewajiban zakat dan larangan riba) yang bersifat produktif (dengan larangan judi), serta dijalankan sesuai nilai, etika, moral, dan prinsip Islam.

Bank syariah memiliki tujuan yang lebih luas dibandingkan dengan bank konvensional, berkaitan dengan keberadaannya sebagai institusi komersial dan kewajiban moral yang disandangnya. Selain bertujuan meraih keuntungan sebagaimana layaknya bank konvensional pada umumnya, bank syariah juga bertujuan sebagai berikut:

- a. Menyediakan lembaga keuangan perbankan sebagai sarana meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Pengumpulan modal dari masyarakat dan pemanfaatannya kepada masyarakat diharapkan dapat mengurangi kesenjangan sosial guna tercipta peningkatan pembangunan nasional yang semakin mantap. Metode bagi hasil akan membantu orang yang lemah permodalannya untuk bergabung dengan bank syariah untuk mengembangkan usahanya. Metode bagi hasil ini akan memunculkan usaha-usaha baru dan pengembangan usaha yang telah ada sehingga dapat mengurangi pengangguran.
- b. Meningkatnya partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan karena keengganan sebagian masyarakat untuk berhubungan dengan bank yang disebabkan oleh sikap menghindari bunga telah terjawab oleh bank syariah. Metode bank yang efisien dan adil akan menggalakkan usaha ekonomi kerakyatan.
- c. Membentuk masyarakat agar berpikir secara ekonomis dan berperilaku bisnis untuk meningkatkan kualitas hidupnya.

d. Berusaha bahwa metode bagi hasil pada bank syariah dapat beroperasi, tumbuh, dan berkembang melalui bank-bank dengan metode lain.<sup>100</sup>

Bank syariah mempunyai dua peran utama, yaitu sebagai badan usaha (*tamwil*) dan badan sosial (*maal*). Sebagai badan usaha, bank syariah mempunyai beberapa fungsi, yaitu sebagai manajer investasi, investor, dan jasa pelayanan. Sebagai manajer investasi, bank syariah melakukan penghimpunan dana dari para investor/nasabahnya dengan prinsip *wadi'ah yad dhamanah* (titipan), *mudharabah* (bagi hasil) atau *ijarah* (sewa). Sebagai investor, bank syariah melakukan penyaluran dana melalui kegiatan investasi dengan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa. Sebagai penyedia jasa perbankan, bank syariah menyediakan jasa keuangan, jasa non keuangan, dan jasa keagenan. Pelayanan jasa keuangan antara lain dilakukan dengan prinsip *wakalah* (pemberian mandat), *kafalah* (bank garansi), *hiwalah* (pengalihan utang), *rahn* (jaminan utang atau gadai), *qardh* (pinjaman kebajikan untuk dana talangan), *sharf* (jual beli valuta asing), dan lain-lain. Pelayanan jasa non keuangan dalam bentuk *wadi'ah yadamanah* (*safe deposit box*) dan pelayanan jasa keagenan dengan prinsip *mudharabah muqayyadah*. Sementara itu, sebagai badan sosial, bank syariah mempunyai fungsi sebagai pengelola dana sosial untuk penghimpunan dan penyaluran zakat, infak, dan sadaqah (ZIS), serta penyaluran *qardhul hasan* (pinjaman kebajikan).

Bank syariah merupakan bank dengan prinsip bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam pengerahan dananya maupun dalam penyaluran dananya (dalam bank syariah penyaluran dana biasa disebut dengan pembiayaan). Oleh karena itu, jenis-jenis penghimpunan dana dan pemberian pembiayaan pada bank syariah terutama juga menggunakan prinsip bagi hasil. Selain prinsip bagi hasil, bank syariah juga mempunyai alternatif penghimpunan dana dan pemberian pembiayaan nonbagi hasil. Dalam penghimpunan dana, bank syariah dapat juga menggunakan prinsip *wadi'ah*, *qardh*, maupun *ijarah*. Dalam pembiayaan, bank syariah dapat juga menggunakan prinsip jual beli dan sewa (*lease*). Selain

---

<sup>100</sup>Edy Wibowo, dkk, *Mengapa Memilih Bank Syariah?*(Bogor:Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 47

itu, bank syariah juga menyediakan berbagai jasa keuangan seperti *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, *sharf*, dan *ujr*.<sup>101</sup>

## 2. Politik dan Hukum

Islam sebagai agama yang lengkap dan universal tidak hanya mengatur masalah aspek-aspek spiritual saja, tetapi juga mengatur aspek *muamalah* atau ekonomi yang termasuk di dalamnya praktek pembiayaan yang dilakukan oleh institusi keuangan Islam khususnya pihak Bank Syariah. Islam mendorong penganutnya berjuang untuk mendapatkan materi atau harta dengan berbagai macam cara asalkan mengikuti rambu-rambu yang telah ditetapkan diantaranya : carilah yang halal lagi baik, tidak menggunakan cara bathil, tidak berlebih-lebihan atau melampaui batas, tidak dizalimi maupun menzalimi, menjauhkan diri dari unsur *riba*.

Pada saat ini, setelah hampir setengah abad berlalu, institusi keuangan Islam merupakan sebuah bisnis dengan jaringan yang mendunia dan terdiri dari berbagai macam enterprise, sejak dari bank asuransi, pasar modal, reksadana dan berbagai institusi keuangan lainnya.<sup>102</sup> Globalisasi sistem keuangan telah memberikan kesempatan keuangan Islam khususnya Bank Syariah menjadi maju dan pesat dan bahwa telah terjadi penyatuan antara bank Islam dengan bank konvensional. Hal ini semakin membuktikan bahwa bank Islam dengan konsep pengembangan mekanisme *Profit and Loss Sharing*, atau lewat cara alternatif seperti pembebanan ongkos pelayanan tetap atau dengan bertindak sebagai agen pembelian bagi nasabah telah berhasil mewujudkan sistem keuangan tanpa *riba* yang selama ini didominasi oleh bank konvensional yang menganut paham kapitalisme.<sup>103</sup> Dalam syariah, secara teknis *riba* mengacu pada premi yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemberi pinjaman bersama dengan pinjaman pokok sebagai syarat untuk memperoleh pinjaman lain atau untuk penangguhan.

---

<sup>101</sup>Ascarya, Bank Syariah:..., hlm. 13

<sup>102</sup>Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah: Regulasi, Implementasi dan Formulasikepatuhannya Terhadap Prinsip-prinsip Islam*. (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 1

<sup>103</sup>Ibrahim Warde, *Islamic Finance*, 2000, Edinburg University Press, diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia oleh Andriyadi Ramli, dengan judul —*Keuangan Islam dalam Keuangan Global*—, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Yogyakarta, 2009) hlm. 10.

Bank syariah secara yuridis normatif dan yuridis empiris diakui keberadaannya di Negara Indonesia. Pengakuan secara yuridis normatif tercatat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, Sedangkan secara yuridis empiris, bank syariah diberi kesempatan dan peluang yang baik untuk berkembang di seluruh wilayah Indonesia. Upaya intensif pendirian bank syariah di Indonesia dapat ditelusuri sejak tahun 1988, yaitu pada saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (Pakto) yang mengatur deregulasi industri perbankan di Indonesia, dan para ulama waktu itu telah berusaha mendirikan bank bebas bunga.<sup>104</sup>

Hubungan yang bersifat akomodatif antara masyarakat muslim dengan pemerintah telah memunculkan lembaga keuangan (bank syariah) yang dapat melayani transaksi kegiatan dengan bebas bunga. Kehadiran bank syariah pada perkembangannya telah mendapat pengaturan dalam sistem perbankan nasional. Pada tahun 1990, terdapat rekomendasi dari MUI untuk mendirikan bank syariah, tahun 1992 dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan yang mengatur bunga dan bagi hasil. Dikeluarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur bank beroperasi secara ganda (*dual system bank*), dikeluarkan UU No. 23 Tahun 1999 yang mengatur kebijakan moneter yang didasarkan prinsip syariah, kemudian dikeluarkan Peraturan Bank Indonesia tahun 2001 yang mengatur kelembagaan dan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah, dan pada tahun 2008 dikeluarkan UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.<sup>105</sup> Pengaturan (regulasi) perbankan syariah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi *stakeholder* dan memberikan keyakinan kepada masyarakat luas dalam menggunakan produk dan jasa bank syariah.

Pemberlakuan UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang diikuti dengan dikeluarkannya sejumlah ketentuan pelaksanaan dalam bentuk SK Direksi BI/Peraturan Bank Indonesia,

---

<sup>104</sup>M. Syafi'i Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Pustaka Alfabeta, 2006), hlm. 6.

<sup>105</sup>Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah* (Jakarta: tp, 2011), hlm. 5

telah memberikan landasan hukum yang lebih kuat bagi pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Peraturan-peraturan tersebut memberikan kesempatan yang luas untuk mengembangkan jaringan perbankan syariah antara lain melalui izin pembukaan Kantor Cabang Syariah (KCS) oleh bank konvensional. Dengan kata lain, bank umum dapat menjalankan dua kegiatan usaha, baik secara konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah.<sup>106</sup>

Pada tanggal 16 Juli 2008, UUNo. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disahkan yang memberikan landasan hukum industri perbankan syariah nasional dan diharapkan mendorong perkembangan bank syariah yang selama lima tahun terakhir asetnya tumbuh lebih dari (>5% per tahun namun pasarnya (*market share*) secara nasional masih di bawah 5%. Undang-undang ini mengatur secara khusus mengenai perbankan syariah, baik secara kelembagaan maupun kegiatan usaha. Beberapa lembaga hukum baru diperkenalkan dalam UU No. 21 Tahun 2008, antara lain yakni menyangkut pemisahan (*spin-off*) UUS baik secara sukarela maupun wajib dan Komite Perbankan Syariah (Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, 2008).<sup>107</sup>

Selain itu terdapat beberapa PBI yang diamanahkan oleh UU No. 21/ 2008. Adapun PBI yang secara khusus merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan telah diundangkan hingga saat ini antara lain:

- a. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang Perubahan Atas PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- b. PBI No.10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- c. PBI No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah.
- d. PBI No.10/23/PBI/2008 tentang Perubahan Kedua Atas PBI No.6/21/PBI/2004 tentang Giro Wajib Minimum dalam Rupiah dan

---

<sup>106</sup>Sudarsono, *Bank dan Lembaga...*, hlm. 30-34.

<sup>107</sup> Sudarsono, *Bank dan Lembaga...*, hlm. 30-34.

Valuta Asing bagi Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

- e. PBI No.10/24/PBI/2008 tentang Perubahan Kedua Atas PBI No.8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- f. PBI No. 10/32/PBI/2008 tentang Komite Perbankan Syariah.
- g. PBI No. 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah.

Agustianto juga mengemukakan bahwa perkembangan perbankan syariah di Indonesia makin pesat dan berkembang secara fantastis. Krisis keuangan global di satu sisi telah membawa hikmah bagi perkembangan bank syariah. Hal ini dikarenakan masyarakat dunia, para pakar, dan pengambil kebijakan ekonomi, tidak saja melirik tetapi lebih dari itu mereka ingin menerapkan konsep syariah ini secara serius.<sup>108</sup>

## **B. Prinsip-prinsip Kegiatan Operasional Bank Syariah**

Prinsip dasar bank syariah berdasarkan pada Al-Quran dan sunnah. Setelah dikaji lebih dalam Falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya berprinsip pada tiga hal yaitu efisiensi, keadilan, dan kebersamaan. *Efisiensi* mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan/margin sebesar mungkin. *Keadilan* mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. *Kebersamaan* mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat untuk saling meningkatkan produktivitas.<sup>109</sup>

Dalam mewujudkan arah kebijakan suatu perbankan yang sehat, kuat dan efisien, sejauh ini telah didukung oleh enam pilar dalam Arsitektur Perbankan Indonesia (API) yaitu, struktur perbankan yang sehat, sistem pengaturan yang efektif, system pengawasan yang independen dan efektif, industri perbankan yang kuat, infrastruktur pendukung yang mencukupi, dan

---

<sup>108</sup>Nofinawati, "Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia", JURIS Vol. 14, No. 2 (Juli-Desember 2015), hlm.174-175.

<sup>109</sup>*Ibid.*, hlm. 33.

perlindungan konsumen. Daya tahan bank syariah dari waktu ke waktu tidak pernah mengalami *negative spread* seperti bank konvensional pada masa krisis moneter dan konsistensi dalam menjalankan fungsi intermediasi karena keunggulan penerapan prinsip dasar kegiatan operasional yang melarang bunga (*riba*), tidak transparan (*gharar*), dan (*maysir*) spekulatif.<sup>110</sup>

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah, yaitu 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. Bank Syariah, atau biasa disebut *Islamic Bank* di negara lain, berbeda dengan bank konvensional pada umumnya. Perbedaan utamanya terletak pada landasan operasi yang digunakan. Jika bank konvensional beroperasi berlandaskan bunga, bank syariah beroperasi berlandaskan bagi hasil, ditambah dengan jual beli dan sewa. Hal ini didasarkan pada keyakinan bahwa bunga mengandung unsur *riba* yang dilarang oleh agama Islam. Menurut pandangan Islam, di dalam sistem bunga terdapat unsur ketidakadilan karena pemilik dana mewajibkan peminjam untuk membayar lebih dari pada yang dipinjam tanpa memperhatikan apakah peminjam menghasilkan keuntungan atau mengalami kerugian. Sebaliknya, sistem bagi hasil yang digunakan bank syariah merupakan sistem ketika peminjam dan yang meminjamkan berbagi dalam risiko dan keuntungan dengan pembagian sesuai kesepakatan. Dalam hal ini tidak ada pihak yang dirugikan oleh pihak lain. Lebih jauh lagi, apabila dilihat dari perspektif ekonomi, bank syariah dapat pula didefinisikan sebagai sebuah lembaga intermediasi yang mengalirkan investasi publik secara optimal (dengan kewajiban zakat dan larangan *riba*) yang bersifat produktif (dengan larangan judi), serta dijalankan sesuai nilai, etika, moral, dan prinsip Islam.

Bank Syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam, khususnya yang bebas dari bunga (*riba*), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan

---

<sup>110</sup>Jundiani, *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Malang: UIN Malang Press, 2009), hlm. 64

meragukan (*gharar*), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Bank Syariah sering dipersamakan dengan bank tanpa bunga. Bank tanpa bunga merupakan konsep yang lebih sempit dari bank Syariah, ketika sejumlah instrumen atau operasinya bebas dari bunga. Bank Syariah, selain menghindari bunga, juga secara aktif turut berpartisipasi dalam mencapai sasaran dan tujuan dari ekonomi Islam yang berorientasi pada kesejahteraan sosial.<sup>111</sup>

Dalam operasinya, bank Syariah mengikuti aturan-aturan dan norma-norma Islam, seperti yang disebutkan dalam pengertian diatas, yaitu:

- a. Bebas dari bunga (*riba*);
- b. Bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (*maysir*);
- c. Bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*);
- d. Bebas dari hal-hal yang rusak atau tidak sah (*bathil*); dan
- e. Hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Secara singkat empat prinsip pertama biasa disebut anti MAGHRIB (*maysir, gharar, riba, dan bathil*).<sup>112</sup>

Bank Syariah beroperasi tidak berdasarkan bunga, sebagaimana yang lazim dilakukan oleh bank konvensional, karena bunga mengandung unsur *riba* yang jelas-jelas dilarang dalam Al-Qur'an. Bank syariah beroperasi dengan menggunakan prinsip lain yang diperbolehkan oleh Syariah. Bagi Muslim yang tidak menghiraukan larangan ini, Allah dan Nabi Muhammad s.a.w. menyatakan perang dengan mereka.<sup>113</sup> *Riba* berarti 'tambahan', yaitu pembayaran "premi" yang harus dibayarkan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman di samping pengembalian pokok, yang ditetapkan sebelumnya atas setiap jenis pinjaman. Dalam pengertian ini *riba* memiliki persamaan makna dan kepentingan dengan bunga (*interest*) menurut *ijma'* 'konsensus' para *fuqaha* tanpa kecuali (Chapra,

---

<sup>111</sup>Ascarya & Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum* (Jakarta: PPSK BI, 2005), hlm. 1-2.

<sup>112</sup>*Ibid.*, hlm. 4.

<sup>113</sup> Q.S al-Baqarah ayat 279.



1985). Menurut istilah teknis, *riba* berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara *bathil*.<sup>114</sup>

Dikatakan *bathil* karena pemilik dana mewajibkan peminjam untuk membayar lebih dari yang dipinjam tanpa memperhatikan apakah peminjam mendapat keuntungan atau mengalami kerugian. *Riba* dilarang dalam Islam secara bertahap, sejalan dengan kesiapan masyarakat pada masa itu, seperti juga tentang pelarangan yang lain seperti judi dan minuman keras. Tahap pertama disebutkan bahwa *riba* akan menjauhkan kekayaan dari keberkahan Allah, sedangkan sedekah akan meningkatkan keberkahan berlipat ganda.<sup>115</sup> Tahap kedua, pada awal periode Madinah, praktek *riba* dikutuk dengan keras,<sup>116</sup> sejalan dengan larangan pada kitab-kitab terdahulu. *Riba* dipersamakan dengan mereka yang mengambil kekayaan orang lain secara tidak benar, dan mengancam kedua belah pihak dengan siksa Allah yang amat pedih. Tahap ketiga, sekitar tahun kedua atau ketiga Hijrah, Allah menyerukan agar kaum muslimin menjauhi *riba* jika mereka menghendaki kesejahteraan yang sebenarnya sesuai Islam.<sup>117</sup>

Tahap terakhir, menjelang selesainya misi Rasulullah s.a.w., Allah SWT mengutuk keras mereka yang mengambil *riba*, menegaskan perbedaan yang jelas antara perniagaan<sup>118</sup> dan *riba*, dan menuntut kaum muslimin agar menghapuskan seluruh utang piutang yang mengandung *riba*, menyerukan mereka agar mengambil pokoknya saja, dan mengikhlaskan kepada peminjam yang mengalami kesulitan. Dalam beberapa *Hadits*, Rasulullah saw mengutuk semua yang terlibat dalam *riba*, termasuk yang mengambil, memberi, dan mencatatnya. Nabi menyamakan dosa *riba* sama dengan dosa zina 36 kali lipat atau setara dengan orang yang menzinahi ibunya sendiri.<sup>119</sup> Alternatif yang ditawarkan oleh Islam sebagai pengganti *riba*/bunga yang utama adalah praktek

---

<sup>114</sup>Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest: A study of the Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation* (Leiden: EJ Brill 1999).

<sup>115</sup> Q.S ar-Rum ayat 30-39.

<sup>116</sup> Q.S an-Nisa' ayat 161).

<sup>117</sup> Q.S Ali Imran ayat 130-132)

<sup>118</sup>Ascarya, *Bank Syariah*, hlm. 5.

<sup>119</sup>M. Umer Chapra, *Towards a Just Monetary System*, Islamic Economics Series – 8 (United Kingdom: The Islamic Foundation, 1985).

bagi hasil, ketika peminjam dan yang meminjamkan berbagi dalam risiko dan keuntungan dengan pembagian sesuai kesepakatan. Dalam hal ini tidak ada pihak yang ditindas (*dizalimi*) oleh yang lain.

Istilah *maysir* pada awalnya dipakai untuk permainan anak panah pada jaman sebelum Islam, ketika tujuh peserta bertaruh untuk mendapatkan hadiah yang telah ditentukan. *Maysir* secara harfiah berarti memperoleh sesuatu dengan sangat mudah tanpa kerja keras atau mendapat keuntungan tanpa kerja. Dalam Islam, *maysir* yang dimaksud di sini adalah segala sesuatu yang mengandung unsur judi, taruhan, atau permainan beresiko. Judi dalam segala bentuknya dilarang dalam syariat Islam secara bertahap.<sup>120</sup>Tahap pertama, judi merupakan kejahatan yang memiliki *mudharat* (dosa) lebih besar dari pada manfaatnya.<sup>121</sup> Tahap berikutnya, judi dan taruhan dengan segala bentuknya dilarang dan dianggap sebagai perbuatan *zalim* dan sangat dibenci. Selain mengharamkan bentuk-bentuk judi dan taruhan yang jelas, hukum Islam juga mengharamkan setiap aktivitas bisnis yang mengandung unsur judi.<sup>122</sup>

*Gharar* secara harfiah berarti akibat, bencana, bahaya, risiko, dan sebagainya. Dalam Islam, yang termasuk *gharar* adalah semua transaksi ekonomi yang melibatkan unsur ketidakjelasan, penipuan atau kejahatan. Hal itu dikutuk oleh Islam dalam Al-Qur'an (QS 6:152; 83: 1-5; dan 4: 29) dan *Hadits*. Dalam dunia bisnis, *gharar* artinya menjalankan suatu usaha secara buta tanpa memiliki pengetahuan yang cukup, atau menjalankan suatu transaksi yang risikonya berlebihan tanpa mengetahui dengan pasti apa akibatnya atau memasuki kancah risiko tanpa memikirkan konsekuensinya, meskipun unsur ketidakpastian, yang tidak besar, boleh saja ada kalau memang tidak bisa ditinggalkan. Afzal-ur-Rahman membagi konsep *gharar* menjadi dua: *a*). *Gharar* karena adanya unsur risiko yang mengandung keraguan, probabilitas, dan ketidakpastian secara dominan; dan *b*). *Gharar* karena adanya unsur yang meragukan yang dikaitkan dengan penipuan atau kejahatan oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya.

---

<sup>120</sup>Ascarya, *Bank Syariah*, hlm. 7

<sup>121</sup>Q.S al-Baqarah ayat: 219

<sup>122</sup> Q.S Ali Imran ayat 130-132)

Semua transaksi yang mengandung unsur ketidakjelasan dalam jumlah, kualitas, harga, dan waktu, risiko, serta penipuan atau kejahatan termasuk dalam kategori *gharar*. Dalam semua bentuk *gharar* ini, keadaan yang sama-sama rela yang dicapai bersifat sementara, yaitu sementara keadaannya masih tidak jelas bagi kedua belah pihak. Di kemudian hari ketika keadaannya telah menjadi jelas, salah satu pihak (penjual atau pembeli) akan merasa terzalimi, walaupun pada awalnya tidak demikian. Beberapa contoh transaksi yang termasuk dalam kategori *gharar* antara lain:

- a. Penjualan barang yang belum ditangan penjual, seperti buah-buahan yang belum matang, ikan atau burung yang belum ditangkap, dan hewan yang masih dalam kandungan;
- b. Penjualan di masa datang (*future trading*);
- c. Penjualan barang yang sulit dipindahtangankan;
- d. Penjualan yang belum ditentukan harga, jumlah, dan kualitasnya; dan
- e. Penjualan yang menguntungkan satu pihak.

Pelarangan *Riba*, *Maysir*, dan *Gharar* dalam Perspektif Ekonomi Menurut Qardhawi, hikmah eksplisit yang tampak jelas di balik pelarangan *riba* adalah pewujudan persamaan yang adil di antara pemilik harta (modal) dengan usaha, serta pemikulan risiko dan akibatnya secara berani dan penuh rasa tanggung jawab. Prinsip keadilan dalam Islam ini tidak memihak kepada salah satu pihak, melainkan keduanya berada pada posisi yang seimbang. Lebih jauh lagi, konsep pelarangan *riba* dan *maysir* (judi) dalam Islam dapat dijelaskan keunggulannya secara ekonomis dibandingkan dengan konsep ekonomi konvensional. *Riba* secara ekonomis lebih merupakan sebuah upaya untuk mengoptimalkan aliran investasi dengan cara memaksimalkan kemungkinan investasi melalui pelarangan adanya kepastian (bunga). Semakin tinggi tingkat suku bunga, maka semakin besar kemungkinan aliran investasi yang terbandung. Hal ini dapat diumpamakan seperti sebuah bendungan. Semakin tinggi dinding bendungan, maka semakin besar aliran air yang terbandung. Dengan pelarangan *riba*, dinding yang membatasi aliran investasi tidak ada, sehingga alirannya lancar tanpa halangan. Hal ini terlihat jelas pada saat Indonesia

dilanda krisis keuangan dan perbankan pada 1997-1998. Pada saat itu suku bunga perbankan melambung sangat tinggi mencapai 60%. Dengan suku bunga setinggi itu bisa dikatakan hampir tidak ada orang yang berani meminjam ke bank untuk investasi.<sup>123</sup>

Pengertian bank syariah atau bank Islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan hadits. Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam maksudnya adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Dalam tata cara bermuamalah itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba, untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan atau praktik-praktik usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah saw atau bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelumnya, tetapi tidak dilarang olehnya.<sup>124</sup> Sedangkan Bank Syariah adalah lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan tanpa berdasarkan prinsip bunga, melainkan berdasarkan prinsip syariah.<sup>125</sup> Menurut undang-undang No. 21 tahun 2008, banksyariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>126</sup>

Prinsip dasar perbankan syariah berdasarkan pada al-Quran dan sunnah. Setelah dikaji lebih dalam falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya berprinsip pada tiga hal yaitu efisiensi, keadilan, dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan/margin sebesar mungkin.

---

<sup>123</sup>Ascarya & Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum* (Jakarta: PPSK BI, 2005), hlm. 7-8.

<sup>124</sup>Wibowo, *Mengapa...*, hlm. 33.

<sup>125</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, Jakarta: PT PustakaUtama Grafiti, 2007), hlm. 1.

<sup>126</sup>M. Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu KajianTeoritis Praktis*(Bandung: CV Pustaka Setia, tt), hlm. 98.

*Keadilan* mengacu padahubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. Kebersamaan mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat untuk saling meningkatkan produktivitas.<sup>127</sup>

Dalam mewujudkan arah kebijakan suatu bank yang sehat, kuat dan efisien, sejauh ini telah didukung oleh enam pilar dalam Arsitektur Perbankan Indonesia (API) yaitu, struktur bank yang sehat, sistem pengaturan yang efektif, system pengawasan yang independen dan efektif, industri bank yang kuat, infrastruktur pendukung yang mencukupi, dan perlindungan konsumen. Daya tahan bank syariah dari waktu ke waktu tidak pernah mengalami *negative spread* seperti bank konvensional pada masa krisis moneter dan konsistensi dalam menjalankan fungsi intermediasi karena keunggulan penerapan prinsip dasar kegiatan operasional yang melarang bunga (riba), tidak transparan (*gharar*), dan (*maysir*) spekulatif.<sup>128</sup>

Bank syariah memiliki tujuan yang lebih luas dibandingkan dengan bank konvensional, berkaitan dengan keberadaannya sebagai institusi komersial dan kewajiban moral yang disandangnya. Selain bertujuan meraih keuntungan sebagaimana layaknya bank konvensional pada umumnya, bank syariah juga bertujuan sebagai berikut:

- a. Menyediakan lembaga keuangan perbankan sebagai sarana meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Pengumpulan modal dari masyarakat dan pemanfaatannya kepada masyarakat diharapkan dapat mengurangi kesenjangan sosial guna tercipta peningkatan pembangunan nasional yang semakin mantap. Metode bagi hasil akan membantu orang yang lemah permodalannya untuk bergabung dengan bank syariah untuk mengembangkan usahanya. Metode bagi hasil ini akan memunculkan usaha-usaha baru dan pengembangan usaha yang telah ada sehingga dapat mengurangi pengangguran. Meningkatnya partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan karena keengganan sebagian

---

<sup>127</sup>Wibowo, *Mengapa*, hlm. 33.

<sup>128</sup>Jundiani, *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Malang: UIN Malang Press, 2009), hlm. 64.

masyarakat untuk berhubungan dengan bank yang disebabkan oleh sikap menghindari bunga telah terjawab oleh bank syariah. Metode bank yang efisien dan adil akan menggalakkan usaha ekonomi kerakyatan.

- b. Membentuk masyarakat agar berpikir secara ekonomis dan berperilaku bisnis untuk meningkatkan kualitas hidupnya.
- c. Berusaha bahwa metode bagi hasil pada bank syariah dapat beroperasi, tumbuh, dan berkembang melalui bank-bank dengan metode lain.<sup>129</sup>

### **1. Penghimpunan Dana**

Dalam penghimpunan dana, bank syariah melakukan mobilisasi dan investasi tabungan untuk pembangunan perekonomian dengan cara yang adil sehingga keuntungan yang adil dapat dijamin bagi semua pihak. Tujuan mobilisasi dana merupakan hal penting karena Islam secara tegas mengutuk penimbunan tabungan dan menuntut penggunaan sumber dana secara produktif dalam rangka mencapai tujuan sosial-ekonomi Islam. Dalam hal ini, bank syariah melakukannya tidak dengan prinsip bunga (*riba*), melainkan dengan prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariat Islam, terutama *mudharabah* (bagi hasil) dan *wadi'ah* (titipan). Sumber dana bank syariah selain dari kegiatan penghimpunan dana, tentunya juga dari modal disetor sehingga secara keseluruhan sumber dana bank syariah dapat dibagi menjadi:

- a. Modal;
- b. Rekening Giro;
- c. Rekening Tabungan;
- d. Rekening Investasi Umum;
- e. Rekening Investasi Khusus; dan
- f. Obligasi Syariah.

Bagian besar dari sumber dana bank syariah berasal dari modal karena bank syariah pada dasarnya adalah sistem Islam yang berorientasi modal. Rasio yang kecil dari modal terhadap total sumber dana terbukti bukan merupakan praktek yang baik dari bank. Bank syariah lebih baik menghindar dari masalah kurangnya kecukupan modal sejak awal. Hal ini merupakan hal yang tidak sehat

---

<sup>129</sup>Wibowo, *Mengapa*, hlm. 47.

yang terjadi di bank konvensional.<sup>130</sup> Modal merupakan dana yang diserahkan oleh para pemilik (*owner*) sebagai bagian keikutsertaannya dalam usaha bank syariah. Sebagai buktinya, pemilik akan menerima sejumlah saham sesuai dengan porsi keikutsertaannya. Setiap tahun pemegang saham akan mendapatkan bagian bagi hasil usaha dalam bentuk dividen. Bentuk penyertaan modal dapat dilakukan dengan *musyarakah fi sahm asy-syarikah* atau *equity participation*.

Bank syariah juga menerima simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening giro (*current account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya dengan prinsip *al-wadi'ah yad-dhamanah* (singkatnya *wadi'ah*) atau titipan. *Wadi'ah* merupakan perjanjian perwakilan untuk tujuan melindungi harta seseorang. Dalam hal ini, bank dapat mempergunakan dana nasabah selama tidak ditarik, sementara bank memberikan garansi bahwa nasabah dapat menarik dananya sewaktu-waktu dengan menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan bank, seperti cek, kartu ATM, dan sebagainya tanpa biaya. Dana yang terhimpun dalam rekening giro tidak dapat digunakan bank untuk pembiayaan bagi hasil karena sifatnya yang jangka pendek, tetapi dapat digunakan bank untuk kebutuhan likuiditas bank dan untuk transaksi jangka pendek. Keuntungan yang diperoleh bank dari penggunaan danaini menjadi milik bank.

Selain itu, Bank Syariah menerima simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan (*savings account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakaian, seperti rekening giro tetapi tidak sefleksibel rekening giro karena nasabah tidak dapat menarik dananya dengan cek. Prinsip yang digunakan dapat berupa *Wadi'ah*, atau titipan, *Qardh* atau pinjaman kebajikan, *Mudharabah* atau bagi hasil.<sup>131</sup>

Ada sedikit perbedaan antara *wadi'ah* yang digunakan untuk rekening tabungan dan *wadi'ah* yang digunakan untuk rekening giro. Dalam *wadi'ah* untuk rekening tabungan, bank dapat memberikan bonus kepada nasabah dari keuntungan

---

<sup>130</sup>M. Umer Chapra, *Towards a Just Monetary System*, Islamic Economics Series – 8 (United Kingdom: The Islamic Foundation, 1985).

<sup>131</sup>M. Umer Chapra, *Towards a Just Monetary System*, Islamic Economics Series – 8 (United Kingdom: The Islamic Foundation, 1985).

yang diperoleh bank karena bank lebih leluasa untuk menggunakan dana ini untuk tujuan mendapatkan keuntungan. *Qardh* merupakan pinjaman kebajikan. Dalam hal ini, bank seperti mendapat pinjaman tanpa bunga dari deposan. Bank dapat menggunakan dana ini untuk tujuan apa saja, dan dari keuntungan yang diperoleh bank dapat memberikan bagian keuntungan kepada deposan berupa uang atau non-uang (hal ini jarang terlihat dalam praktek). Selain itu, bank juga dapat mengintegrasikan rekening tabungan dengan rekening investasi dengan prinsip *mudharabah al-muthlaqah*, atau singkatnya *mudharabah*, dengan bagi hasil yang disepakati bersama. *Mudharabah* merupakan prinsip bagi hasil dan bagi kerugian, ketika nasabah sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) menyerahkan uangnya kepada bank sebagai pengusaha (*mudharib*) untuk diusahakan. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan, dan kerugian ditanggung oleh pemilik dana atau nasabah. Dalam prakteknya, tabungan *wadi'ah* dan *mudharabah* yang biasa digunakan secara luas oleh bank syariah.

Bank syariah menerima simpanan deposito berjangka (pada umumnya untuk satu bulan ke atas) ke dalam rekening investasi umum (*general investment account*) dengan prinsip *mudharabah al-muthlaqah*. Investasi umum ini sering disebut juga sebagai investasi tidak terikat. Nasabah rekening investasi lebih bertujuan untuk mencari keuntungan daripada untuk mengamankan uangnya. Dalam *mudharabah al-muthlaqah*, bank sebagai *mudharib* mempunyai kebebasan mutlak dalam pengelolaan investasinya. Jangka waktu investasi dan bagi hasil disepakati bersama. Apabila bank menghasilkan keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan awal. Apabila bank mengalami kerugian, bukan karena kelalaian bank, kerugian ditanggung oleh nasabah deposan sebagai *shahibul maal*. Deposan dapat menarik dananya dengan pemberitahuan terlebih dahulu.

Rekening Investasi Khusus/Investasi Terikat Selain rekening investasi umum, bank syariah juga menawarkan rekening investasi khusus (*special investment account*) kepada nasabah yang ingin menginvestasikan dananya langsung dalam proyek yang disukainya yang dilaksanakan oleh bank dengan prinsip *mudharabah al-muqayyadah*. Investasi khusus ini sering disebut juga sebagai investasi terikat. Rekening investasi khusus ini biasanya ditujukan kepada



para nasabah/investor besar dan institusi. Dalam *mudharabah al-muqayyadah* bank menginvestasikan dana nasabah ke dalam proyek tertentu yang diinginkan nasabah. Jangka waktu investasi dan bagi hasil disepakati bersama dan hasilnya langsung berkaitan dengan keberhasilan proyek investasi yang dipilih.

Obligasi Syariah Bank syariah dapat pula melakukan pengerahan dana dengan menerbitkan obligasi syariah. Dengan obligasi syariah, bank mendapatkan alternatif sumber dana berjangka panjang (lima tahun atau lebih) sehingga dapat digunakan untuk pembiayaan-pembiayaan berjangka panjang. Obligasi syariah ini dapat menggunakan beberapa prinsip yang dibolehkan syariah, seperti *mudharabah* (prinsip bagi hasil) dan *ijarah* (prinsip sewa).<sup>132</sup>

Di luar penghimpunan dana, kegiatan usaha bank syariah dapat digolongkan ke dalam transaksi untuk mencari keuntungan (*tijarah*), dan transaksi tidak untuk mencari keuntungan (*tabarru'*). Transaksi untuk mencari keuntungan dapat dibagi lagi menjadi dua, yaitu transaksi yang mengandung kepastian (*natural certainty contracts/NCC*), yaitu kontrak dengan prinsip nonbagi hasil (jual-beli dan sewa), dan transaksi yang mengandung ketidakpastian (*natural uncertainty contracts/NUC*), yaitu kontrak dengan prinsip bagi hasil. Transaksi NCC berlandaskan pada teori pertukaran, sedangkan NUC berlandaskan pada teori percampuran. Semua transaksi untuk mencari keuntungan tercakup dalam penyaluran dana, sedangkan transaksi tidak untuk mencari keuntungan tercakup dalam jasa pelayanan (*feebased income*).

Secara garis besar, produk yang ditawarkan oleh bank syariah terbagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana (*financing*), dan produk jasa (*service*).<sup>133</sup>

#### a. Produk Penghimpunan Dana

##### 1) Tabungan

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 tahun 2008, tabungan adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau investasi dana berdasarkan *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat

---

<sup>132</sup>Ascarya, *Bank Syariah.*, hlm. 18

<sup>133</sup>Rianto, *Lembaga*, hlm. 133.

ditarik dengan cek, bilyet giro atau yang dipersamakan dengan itu. Tabungan adalah bentuk simpanan nasabah yang bersifat likuid. Artinya, produk ini dapat diambil sewaktu-waktu apabila nasabah membutuhkan, tetapi bagi hasil yang ditawarkan kepada nasabah penabung kecil.

## 2) Deposito

Deposito menurut UU Perbankan Syariah No.21 tahun 2008 adalah investasi dana berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS). Deposito adalah bentuk simpanan nasabah yang mempunyai jumlah minimal tertentu, jangka waktu tertentu, dan bagi hasilnya lebih tinggi daripada tabungan.<sup>134</sup>

## 3) Giro

Giro menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindah bukuan. Giro adalah bentuk simpanan nasabah yang tidak diberikan bagi hasil, dan pengambilan dana menggunakan cek, biasanya digunakan oleh perusahaan atau yayasan dan atau bentuk badan hukum lainnya dalam proses keuangan mereka. Dalam giro meskipun tidak memberikan bagi hasil, pihak bank berhak memberikan bonus kepada nasabah yang besarnya tidak ditentukan di awal, bergantung pada kebaikan pihak bank.

Prinsip operasional bank syariah yang telah diterapkan secara luas dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *wadi'ah* dan *mudharabah*. Berikut ini penjelasannya:

---

<sup>134</sup> Rianto, *Lembaga*, hlm. 133.

a. Prinsip *Wadi'ah*

Prinsip *wadi'ah* yang diterapkan adalah *wadi'ah yad shamanah*. Bank dapat memanfaatkan dan menyalurkan dana yang disimpan serta menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh nasabah penyimpan dana. Namun demikian, rekening ini tidak boleh mengalami saldo negative (*overdraft*). Landasan hukum prinsip ini adalah: Q.S An-nisa (4) Ayat 58: “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah SWT memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah SWT adalah Maha mendengar lagi Maha Melihat.”

Dalam al-hadits: “Sampaikan (tunaikanlah) amanat kepada yang berhak menerimanya dan jangan membalas khianat kepada orang yang telah mengkhianatimu.” (H.R. Abu Dawud).

b. Prinsip *Mudharabah*

Dalam mengaplikasikan prinsip *mudharabah*, penyimpan dana atau deposan bertindak sebagai *shahibul mal* (pemilik modal) dan bank sebagai *mudharib* (pengelola). Bank kemudian melakukan penyaluran pembiayaan kepada nasabah peminjam yang membutuhkan dengan menggunakan dana yang diperoleh tersebut, baik dalam bentuk *murabahah*, *ijarah*, *mudharabah*, *musyarakah* atau bentuk lainnya. Hasil usaha ini selanjutnya akan dibagi hasilnya kepada nasabah penabung berdasarkan nisbah yang disepakati. Apabila bank menggunakannya untuk melakukan *mudharabah* kedua, bank bertanggungjawab penuh atas kerugian yang terjadi.<sup>135</sup>

## 2. Penyaluran Dana

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah

---

<sup>135</sup>*Ibid.*, hlm. 134.

pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Secara garis besar, produk pembiayaan kepada nasabah yaitu sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dengan prinsip jual beli. Seperti *bai''murabahah*, *bai'' as salam* dan *bai'' al istishna*.
- b. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Meliputi *ijarah* dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.
- c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Meliputi *musyarakah*, *mudharabah*, *muzara''ah*, dan *musaqah*.<sup>136</sup>

Dalam menyalurkan dana, bank syariah dapat memberikan berbagai bentuk pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah mempunyai lima bentuk utama,<sup>137</sup> yaitu *mudharabah* dan *musyarakah* (dengan pola bagi hasil), *murabahah* dan *salam* (dengan pola jual beli), dan *ijarah* (dengan pola sewa operasional maupun finansial). Selain kelima bentuk pembiayaan ini, terdapat berbagai bentuk pembiayaan yang merupakan turunan langsung atau tidak langsung dari ke lima bentuk pembiayaan diatas. Bank syariah juga memiliki bentuk produk pelengkap yang berbasis jasa (*fee-based services*) seperti *qardh* dan jasa keuangan lainnya.

### 3. Bagi Hasil

Bentuk pembiayaan bank syariah yang utama dan paling penting yang disepakati oleh para ulama adalah pembiayaan dengan prinsip bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*. Prinsipnya adalah *al-ghunm bi'l-ghurm* atau *al-kharj bi'l-daman*, yang berarti bahwa tidak ada bagian keuntungan tanpa ambil bagian dalam risiko,<sup>138</sup> atau untuk setiap keuntungan ekonomi riil harus ada biaya ekonomi riil.<sup>139</sup> Ciri utama pembiayaan bagi hasil adalah bahwa keuntungan dan kerugian ditanggung bersama oleh pemilik dana

---

<sup>136</sup>*Ibid.*, hlm. 191.

<sup>137</sup>M. Fahim Khan, *Essays in Islamic Economics*, Economics Series– 19, United Kingdom: The Islamic Foundation, 1995.

<sup>138</sup>Al-Omar, Fuad and Abdel-Haq, Mohammed (1996), *Islamic Banking: Theory, Practice and Challenges*, Oxford University Press, Karachi and Zed Books Ltd., New Jersey, USA.

<sup>139</sup>M. Fahim Khan, *Essays in Islamic Economics*, Economics Series– 19, United Kingdom: The Islamic Foundation, 1995.

maupun pengusaha. Konsep pembiayaan bagi hasil berlandaskan pada beberapa prinsip dasar:<sup>140</sup>

- a. Pembiayaan bagi hasil tidak berarti meminjamkan uang, tetapi merupakan partisipasi dalam usaha. Dalam hal *musyarakah*, keikutsertaan aset dalam usaha hanya sebatas proporsi pembiayaan masing-masing pihak.
- b. Investor atau pemilik dana harus ikut menanggung risiko kerugian usaha sebatas proporsi pembiayaannya.
- c. Para mitra usaha bebas menentukan, dengan persetujuan bersama, rasio keuntungan untuk masing-masing pihak, yang dapat berbeda dari rasio pembiayaan yang disertakan.
- d. Kerugian yang ditanggung oleh masing-masing pihak harus sama dengan proporsi investasinya.<sup>141</sup>

Pembiayaan Mudharabah merupakan bentuk pembiayaan bagi hasil ketika bank sebagai pemilik dana/modal, biasa disebut *shahibul maal/rabbul maal*, menyediakan modal kepada pengusaha sebagai pengelola, biasa disebut *mudharib*, untuk melakukan aktivitas produktif dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan dibagi di antara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad (yang besarnya juga dipengaruhi oleh kekuatan pasar). Apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelola kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal, sedangkan pengelola kehilangan tenaga dan keahlian yang telah dicurahkan. Apabila terjadi kerugian karena kelalaian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggung jawab sepenuhnya. Pengelola tidak ikut menyertakan modal, tetapi menyertakan tenaga dan keahliannya, dan juga tidak meminta gaji atau upah dalam menjalankan usahanya. Pemilik dana hanya menyediakan modal dan tidak dibenarkan untuk ikut campur dalam manajemen usaha yang dibiayainya.

---

<sup>140</sup>M. Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance*, Karachi: IdaratulMa'arif, 1999.

<sup>141</sup> Al-Omar, Fuad and Abdel-Haq, Mohammed (1996), *Islamic Banking: Theory, Practice and Challenges*, Oxford University Press, Karachi and Zed Books Ltd., New Jersey, USA.

Kesediaan pemilik dana untuk menanggung risiko apabila terjadi kerugian menjadi dasar untuk mendapat bagian dari keuntungan.

Sedangkan pembiayaan Musyarakah merupakan bentuk pembiayaan bagi hasil ketika bank sebagai pemilik dana/modal turut serta, sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha pihak lain. Pembiayaan tambahan diberikan kepada mitra usaha (individu atau kelompok) yang telah memiliki sebagian pembiayaan untuk investasi. Mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Kedua belah pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai kesepakatan dan mereka juga dapat meminta gaji/upah untuk tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut. Proporsi keuntungan dibagi di antara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad yang dapat berbeda dari proporsi modal yang mereka sertakan. Kerugian, apabila terjadi, akan ditanggung bersama sesuai dengan proporsi penyertaan modal masing-masing. *Musyarakah* merupakan perjanjian yang berjalan terus sepanjang usaha yang dibiayai bersama terus beroperasi.

Perbedaan utama dari *mudharabah* dan *musyarakah* adalah bahwa dalam *mudharabah* pemilik dana (dalam hal ini bank) tidak boleh ikut campur dalam manajemen usaha yang dibiayainya, sementara dalam *musyarakah* boleh ikut campur. Secara garis besar perbedaan antara *mudharabah* dan *musyarakah* dapat dirangkum sebagai berikut:<sup>142</sup>

- a. Investasi dalam *musyarakah* datang dari semua mitra usaha, sedangkan dalam *mudharabah* investasi merupakan tanggungjawab tunggal dari *shahibul maal*.
- b. Dalam *musyarakah*, semua mitra usaha dapat berpartisipasi dalam manajemen perusahaan dan dapat pula bekerja untuk perusahaan, sedangkan dalam *mudharabah*, *shahibul maal* tidak mempunyai hak untuk berpartisipasi dalam manajemen yang dilakukan oleh pihak *mudharib*.

---

<sup>142</sup>M. Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance* (Karachi: IdaratulMa'arif), 1999.

- c. Dalam *musyarakah*, semua mitra usaha berbagi dalam kerugian sebatas proporsi investasinya, sedangkan dalam *mudharabah* kerugian, jika ada, ditanggung oleh *shahibul maal* sendirian karena *mudharib* tidak menyertakan modal. Kerugian *mudharib* hanya terbatas pada kerja yang telah ia lakukan yang tidak membawa hasil apa pun. Namun demikian, prinsip ini tergantung pada kondisi bahwa *mudharib* telah bekerja dengan baik sesuai yang diperlukan untuk jenis usaha tersebut. Apabila *mudharib* lalai atau curang, dia harus bertanggung jawab sepenuhnya dalam kerugian yang diakibatkan.
- d. Kewajiban mitra usaha dalam *musyarakah* pada umumnya tidak terbatas. Oleh karena itu, jika kewajiban perusahaan melebihi aset yang dimiliki pada saat perusahaan harus dilikuidasi, semua sisa kewajiban harus ditanggung rata oleh semua mitra usaha. Namun demikian, apabila semua mitra usaha sepakat bahwa mitra usaha tidak menanggung kerugian selama usaha berjalan, maka sisa kewajiban ditanggung oleh mitra yang berhutang yang telah menyimpang dari persetujuan semula. Sebaliknya, dalam *mudharabah* kewajiban *shahibul maal* hanya sebatas investasinya, kecuali *shahibul maal* telah mengizinkan *mudharib* untuk berhutang atas namanya.
- e. Dalam *musyarakah*, begitu semua mitra usaha menggabungkan modal mereka ke dalam *pool* bersama, semua aset *musyarakah* menjadi milik bersama sesuai proporsi masing-masing. Oleh karena itu, masing-masing dapat memperoleh manfaat dari apresiasi harga aset meskipun keuntungan belum didapat dari penjualan. Dalam *mudharabah* semua barang yang dibeli oleh *mudharib* menjadi milik tunggal *shahibul maal*, dan *mudharib* dapat mendapatkan bagiannya dalam keuntungan jika menghasilkan. *Mudharib* tidak memiliki hak dalam aset itu sendiri, meskipun nilainya meningkat.

Sementara itu, pembiayaan bagi hasil yang merupakan turunan dari *mudharabah* dan *musyarakah* antara lain *muzara'ah* dan *musaqah* untuk

pembiayaan pertanian<sup>143</sup>, kombinasi *musyarakah* dan *mudharabah* dan *Diminishing Musyarakah*, dan lain-lain.

### C. Gambaran Umum Pembiayaan Murabahah

**Murabahah**, dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Penjualan pada murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diperoleh pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa nominal keseluruhan (*lump sum*) atau berdasarkan persentase.<sup>144</sup>

Murabahah dalam lembaga keuangan merupakan perjanjian jual beli antara Lembaga Keuangan syariah termasuk bank dengan nasabah. Bank Syariah membeli barang yang diperlukan nasabah, yang bersangkutan sebesar **harga perolehan** ditambah dengan **margin keuntungan** yang disepakati antara Bank Syariah dan nasabah.

Murabahah berbeda dengan musyawarah, atau penjualan komoditas/ barang dengan harga *lump sum* tanpa memberitahu nilai pokoknya, walaupun juga mengambil keuntungan dari penjualan tersebut, bukan dikatakan murabahah.

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan margin disepakati oleh penjual dan pembeli, dengan pembayaran atas akad murabahah dapat dilakukan secara tangguh dan tunai. Perbedaan murabahah dengan penjualan biasa adalah pada murabahah penjual secara jelas memberitahu kepada pembeli tentang harga pokok pembelian produk tersebut dan besar keuntungan yang akan diambil oleh penjual.

**Pembiayaan murabahah** adalah pembiayaan dana dari pemilik modal, baik LKS maupun Bank Syariah kepada nasabah untuk membeli barang dengan menegaskan harga belinya barang dan pembeli (nasabah) akan membayarnya

---

<sup>143</sup>M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: GemaInsani Press, 2001).

<sup>144</sup>M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: GemaInsani Press, 2001).



dengan harga yang lebih, sebagai keuntungan pemilik modal sesuai yang disepakati bersama.

Harga tidak boleh berubah sepanjang akad dan apabila terjadi kesulitan membayar, dapat dilakukan restrukturisasi dan kalau tidak membayar karena lalai dapat dikenakan denda.

**Contoh 1 :**

Agus membeli barang seharga Rp. 5.000.000,00 dan menjual ke Bintang dengan harga Rp. 6.000.000,00 sehingga Agus akan memperoleh keuntungan Rp. 1.000.000,00. Agus akan membayar Rp. 6.000.000,00 selama 10 kali dalam kurun waktu 10 bulan, sehingga Agus akan melakukan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 600.000,00, yang merupakan pokok sebesar Rp. 500.000,00 dan margin murabahah Rp. 100.000,00. Apabila Agus menyetujui perjanjian yang ditawarkan Bintang, maka akan terjadilah akad murabahah secara angsuran antara keduanya.

**Contoh 2 :**

Bank Syariah penyedia KPR membeli rumah dari pemasok dengan harga 650 juta rupiah. Selanjutnya, bank menjual kepada nasabah dengan akad murabahah seharga 720 juta rupiah atau dengan margin Rp. 70.000.000,00 dengan pembayaran dicicil selama 10 tahun, sehingga pembeli membayar sejumlah 6 juta rupiah setiap bulannya selama 10 tahun.<sup>145</sup>

Hal ini tentu telah sesuai dengan Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tersebut.

Ketentuan –ketentuan Pembiayaan Murabahah sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan umum murabahah dalam Bank Syariah.

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

---

<sup>145</sup> Djoko Muljono, Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm.144.

2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>146</sup>

**Kedua : Ketentuan murabahah kepada Nasabah**

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

---

<sup>146</sup> Djoko Muljono, Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm.144.

3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya ini bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak *uburn* sebagai alternatif dari uang muka, maka :
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.<sup>147</sup>

Ketiga : Jaminan dalam murabahah

1. Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan;
2. Jaminan Fidusia sebagai sarana penjaminan benda bergerak berwujud dan tidak berwujud;
3. Jaminan Gadai Syariah (Rahn).

### **1. Macam Murabahah**

---

<sup>147</sup> Djoko Muljono, Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm.144.

Murabahah dapat dibedakan berdasarkan jenis dan cara pembayarannya sebagai berikut :

**a. Murabahah dengan Pesanan**

Murabahah dengan pesanan (*murabahah to the purchase order*) dapat bersifat mengikat dan tidak mengikat pembeli untuk membeli barang pesannya. Kalau bersifat mengikat, maka pembeli harus membeli barang pesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya.

Jika asset murabahah yang telah dibeli oleh penjual dalam murabah pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad.

**b. Murabahah Tanpa Pesanan**

Murabahah tanpa pesanan bersifat tidak mengikat, sehingga dapat membatalkan pesannya.

**c. Murabahah Tunai**

Murabahah tunai adalah murabahah dengan cara pembayarannya sekaligus sesuai dengan harga barang yang telah disepakati keduanya.

**d. Murabahah Tangguh**

Murabahah tangguh adalah murabahah dengan cara pembayarannya dilakukan secara tangguh atau secara dicicil atau angsuran sesuai dengan yang disepakati keduanya.<sup>148</sup>

**2. Proses Pembiayaan Murabahah**

Proses pembiayaan murabahah melalui beberapa langkah tahapan, yang terpenting di antara :

---

<sup>148</sup> Djoko Muljono, Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm. 148

1. Pengajuan permohonan nasabah untuk pembiayaan pembelian barang.
  - a. Penentuan pihak yang berjanji untuk membeli barang yang diinginkan dengan sifat – sifat yang jelas.
  - b. Penentuan pihak yang berjanji untuk membeli tentang lembaga tertentu dalam pembelian barang tersebut.
2. Lembaga keuangan mempelajari formulir atau proposal yang diajukan nasabah.
3. Lembaga keuangan mempelajari barang yang diinginkan.
4. Mengadakan kesepakatan janji pembelian barang.
  - a. Mengadakan perjanjian yang mengikat.
  - b. Membayar sejumlah jaminan untuk menunjukkan kesungguhan pelaksanaan janji.
5. Penentuan nisbah keuntungan dalam masa janji.
6. Lembaga keuangan mengambil jaminan dari nasabah ada masa janji ini.
7. Lembaga keuangan mengadakan transaksi dengan penjual barang (pemilik pertama).
8. Penyerahan dan kepemilikan barang oleh lembaga keuangan.
9. Transaksi lembaga keuangan dengan nasabah.
  - a. Penentuan harga barang
  - b. Penentuan biaya pengeluaran yang memungkinkan untuk dimasukkan ke dalam harga.
  - c. Penentuan nisbat keuntungan (profit).
  - d. Penentuan syarat-syarat pembayaran.

e. Penentuan jaminan-jaminan yang dituntut.<sup>149</sup>

### **3. Pemberian Jaminan dalam Akad Pembiayaan Murabahah**

Pada dasarnya, pembebanan jaminan dalam konsep syariah tidaklah wajib. Namun, agar nasabah memenuhi kewajibannya, pihak bank syariah dapat meminta untuk ditetapkan suatu jaminan tertentu dalam akad pembiayaan. Dalam suatu pembiayaan dengan menggunakan skema syariah, khusus untuk perjanjian jaminan masih tetap tunduk dan menggunakan seluruh ketentuan hukum jaminan yang diatur dalam hukum positif di Indonesia. Oleh karena itu, seluruh ketentuan jaminan yang digunakan dalam penyaluran kredit secara konvensional, juga berlaku bagi pembiayaan dengan menggunakan skema syariah dalam perbankan syariah.

#### **a. Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan**

Sejak Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 diberlakukan, terjadi perubahan besar-besaran terhadap sistem dan metode penjaminan atas suatu utang. Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tersebut, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat, bank yang memberikan fasilitas kredit hanya mewajibkan debiturnya untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Memasang Hipotek yang dibuat di depan Notaris agar dapat menjamin pelunasan utang dan/atau kewajiban debitur tersebut.<sup>150</sup> Jadi, dalam hal si debitur mulai “batuk-batuk” atau dengan kata lain bank sudah melihat gelagat bahwa debitur tersebut mulai macet atau kondisi keuangannya sudah tidak memungkinkan untuk mengembalikan fasilitas kredit yang diterimanya, maka bank akan memasang atau dengan kata lain mendaftarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Setelah terdaftar, bank dapat menjual lelang rumah dan/atau tanah tersebut untuk melunasi kewajiban debitur dimaksud. Sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan pada tahun 1996 tentang tanah beserta benda-

---

<sup>149</sup> Djoko Muljono, *Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm. 152

<sup>150</sup> Iswi Hariyani, *Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit*, (Yogyakarta : Andi, 2018), hlm.91

benda lain yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya untuk memudahkan, Undang-Undang ini akan disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan “UUHT”). Pada saat itu seluruh Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang sudah ada harus ditindaklanjuti menjadi Hak Tanggungan dan didaftarkan langsung ke Kantor Pertanahan, walaupun debitur yang bersangkutan masih dalam kondisi baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit yang berlaku. Setelah Undang-Undang Hak Tanggungan yang diberlakukan, setiap debitur yang menjaminkan tanah dan/atau bangunannya kepada kreditor (baik bank maupun bukan bank sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya diwajibkan untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang akan dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan.<sup>151</sup>

Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah hak primer :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha
4. Hak Pakai yang punya nilai ekonomis
5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diuraikan bahwa tidak semua hak atas tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak – hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan hanyalah hak – hak primer.

a. Cara Pembebanan Hak Tanggungan

Akta Pembebanan Hak Tanggungan dibuat 2 (dua) lembar yang keduanya asli (*in originali*) dan ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan,

---

<sup>151</sup> Iswi Hariyani, Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit, (Yogyakarta : Andi, 2018), hlm.91

kreditor penerima hak tanggungan dan dua orang saksi serta pejabat pembuat akta tanah. Dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tidak ada minuta akta dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk *grosse*. Lembar pertama dari akta tersebut disimpan dikantor PPAT, sedangkan lembar kedua disertai dengan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh ppas untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan guna pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, dinyatakan bahwa selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut disampaikan melalui petugas PPAT atau dikirim melalui Pos tercatat.<sup>152</sup>

Dalam hal ini perlu diperingatkan bahwa keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan, karena walaupun pengirimannya terlambat, Kantor Pertanahan tetap wajib memprosesnya. Akan tetapi PPAT yang bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya hak tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena objeknya telah lebih dahulu dibebani sita jaminan (*conservatoir beslaag*).

Warkah lain yang dimaksudkan tersebut meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan seperti yang rinciannya terdapat dalam Peraturan Menteri Agrarian/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1996 dan telah disebutkan sebelumnya, termasuk didalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan.

---

<sup>152</sup> Iswi Hariyani, Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit, (Yogyakarta : Andi, 2018), hlm.92



Penyampaian dilakukan dengan surat pengantar PPAT yang dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan menyebut secara lengkap jenis surat-surat dokumen yang disampaikan. Ketentuannya dibuat secara rinci untuk memastikan tanggal penerimaan surat-surat dokumen tersebut secara lengkap dan dengan demikian dapat dipastikan tanggal pembuatan buku hak tanggungan yang bersangkutan.

b. Sifat Hak Tanggungan

Sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan punya ciri dan sifat khusus, sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan bersifat memberikan hak *Preference* ( *droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu daripada kreditor lainnya.<sup>153</sup>

Contoh : Amir berhutang sebesar Rp 1 Miliar kepada Bank A. sebagai jaminan atas pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya, Amir menjaminkan rumah tinggalnya kepada Bank A. Oleh Bank A, rumahnya dibebani dengan hak tanggungan senilai Rp. 1,5 Miliar. Disamping berhutang kepada Bank A, Amir juga berhutang kepada Budi, Charles dan Dedi, masing-masing sebesar Rp. 500 juta. Suatu saat kredit Amir macet dan Amir tidak dapat lagi membayar utang-utangnya kepada semua kreditornya (Bank A, Budi, Charles dan Dedi). Bank A punya kedudukan yang diutamakan karena memegang Hak Tanggungan atas rumah Amir, sehingga Bank A disebut sebagai kreditor preferen sedangkan Budi, Charles dan Dedi berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Artinya mereka punya kedudukan setara. Jadi pada saat diwajibkan untuk membayar kembali kewajibannya yang terpaksa menjual rumah tinggalnya, maka Bank A mendapatkan bagian secara utuh dari rumah tinggal Amir tersebut, yaitu sebesar sisa utang Amir kepada Bank A. misalnya, setelah dijual rumah tersebut laku seharga Rp. 1,5 Miliar, sedangkan

---

<sup>153</sup> Devita Purnamasari Irma, Hukum Jaminan Perbankan, (Bandung : PT. Mizan Pustaka, 2011), hlm. 41

sisanya utang Amir pada Bank A tinggal Rp. 900 juta, sehingga dari hasil penjualan Rp. 1,5 Miliar tersebut diambil sebesar Rp. 900 juta. Baru sisanya sebesar Rp. 600 juta dibagi secara proporsional kepada Budi, Charles dan Dedi dan masing-masing tidak memperoleh pengembalian secara utuh atas piutang-piutang mereka.

2. Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit de suite*). Ini merupakan salah satu kekuatan lain hak tanggungan. Jadi walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal ini misalnya dijual), Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut, sepanjang belum dihapuskan (dalam praktiknya dikenal dengan istilah “dilakukan roya”) oleh pemegang hak tanggungan dimaksud. Peralihan Hak Tanggungan bisa terjadi melalui proses hukum.

Contoh : Amir memiliki hutang kepada Bank C sebesar Rp. 100 juta. Sebagai jaminan atas pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya, Amir menjaminkan rumah yang selanjutnya dibebani dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 150 juta. Tiba-tiba Amir terkena serangan jantung dan meninggal dunia sehingga kredit tersebut otomatis berhenti, tetapi tetap harus segera dilunasi. Walaupun Amir sebagai pemilik tanah sudah meninggal dunia, Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah miliknya tidak serta merta hapus. Hak Tanggungan tersebut tetap melekat sepanjang ahli waris, yaitu Tuan Budi dan Candra belum membayar lunas hutang-hutangnya kepada Bank C. setelah lunas, baru Bank C akan memberikan surat lunas dan surat permohonan penghapusan hak tanggungan tersebut (surat roya).

3. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya.<sup>154</sup>

---

<sup>154</sup> Devita Purnamasari Irma, Hukum Jaminan Perbankan, (Bandung : PT. Mizan Pustaka, 2011), hlm. 43

Hak Tanggungan yang melekat pada suatu jaminan berupa tanah dan/atau bangunan, tidak dapat ditetapkan hanya melekat disebagian bidang tanah atau sebagian bidang rumah, tetapi melekat ke seluruh bagian tanah atau rumah tersebut. Namun dapat pula diperjanjikan bahwa Hak Tanggungan yang membebani beberapa bidang tanah, dapat dihapuskan secara sebagian sebagian, sesuai dengan proporsi pelunasan fasilitas kredit yang dilakukan oleh debitur.

Contoh : Pada saat Amir memperoleh fasilitas kredit dari Bank D, dia lalu menjaminkan 5 (lima) bidang tanahnya yang terletak di daerah Jonggol. Oleh karena kelima bidang tanah tersebut terletak dalam satu kecamatan, oleh Bank D tanah – tanah tersebut dibebani dengan satu Hak Tanggungan senilai Rp. 5 Miliar. Namun dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang diterbitkan hanya dimasukkan klausul yang memperjanjikan bahwa debitur diperbolehkan untuk melakukan penghapusan (roya) secara bertahap (sebagian demi sebagian) untuk setiap nilai tertentu. Dalam prakteknya hal ini disebut juga Roya Parsial.

4. Hak Tanggungan dapat digunakan untuk menjamin hutang yang sudah ada atau yang akan ada. Jika hutang yang sudah ada, tentunya sudah jelas. Tapi untuk hutang yang akan ada itu maksudnya bagaimana ? Yang dimaksud dengan hutang yang akan ada adalah pada saat dibuat dan ditandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut belum ditetapkan jumlah ataupun bentuknya. Dalam setiap Akta Pembebanan Hak Tanggungan bahwa Debitur punya sejumlah hutang tertentu yang dituliskan yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit.
5. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.<sup>155</sup>

Sertipikat Hak Tanggungan punya kekuatan eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan melalui penjualan di muka umum. Namun demikian, hal yang menarik dalam prakteknya adalah pada saat pemilik jaminan

---

<sup>155</sup> Oka Setiawan I Ketut, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), hlm. 149

melakukan perlawanan atas upaya kreditur untuk melelang tanah dan bangunan yang dijaminan, kreditur masih tetap membutuhkan bantuan pengadilan untuk mengeksekusi jaminan yang sudah dibebani hak tanggungan dimaksud.

6. Hak Tanggungan memiliki sifat *spesialitas* dan *publisitas*.

Sifat *spesialitas* dan *publisitas* yang menyebabkan timbulnya hak *preference* kreditor. Dalam hal terjadi peristiwa kepailitan debitor, hak *preference* kreditor tersebut tidak hilang dan dia menjadi separatis. Artinya, kreditor punya hak terpisah atas objek yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, kreditor berhak mendapatkan pelunasan hutang terlebih dahulu dari hasil penjualan tanah atau bangunan sebagai jaminan. Dengan adanya publisitas tersebut, pihak ketiga (siapa pun juga) bisa mengecek status tanah melalui kantor pertanahan setempat. Tujuannya, menghindari terjadinya suatu transaksi peralihan hak atas tanah dimaksud tanpa persetujuan dari kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

#### **b. Jaminan Hipotek**

Hipotek adalah suatu lembaga jaminan yang diatur dalam pasal 1162 hingga pasal 1232 KUH Perdata. Sesuai dengan Pasal 1162 KUH Perdata, hipotek diartikan suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Perjanjian jaminan hipotek sebagaimana perjanjian jaminan kebendaan pada umumnya, juga merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang. Jaminan hipotek hingga saat ini masih diterapkan khususnya bagi objek jaminan berupa kapal laut atau pesawat terbang yang berukuran 20 meter kubik atau lebih. Hipotek atas kapal laut diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran. Hipotek atas pesawat udara

diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 juncto Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 Tentang Penerbangan.<sup>156</sup>

Hipotek kapal adalah hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Sedangkan yang dimaksud dengan piutang pelayaran yang didahulukan adalah tagihan yang wajib dilunasi lebih dahulu dari hasil eksekusi kapal mendahului tagihan pemegang hipotek kapal. Kapal yang telah didaftarkan dalam daftar kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan hipotek atas kapal. Pembebanan hipotek atas kapal dilakukan dengan pembuatan akta hipotek oleh pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal ditempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam daftar induk pendaftaran kapal. Setiap akta hipotek diterbitkan 1 (satu) Grosse Akta Hipotek yang diberikan kepada penerima hipotek.<sup>157</sup>

### **c. Jaminan Fidusia Sebagai Sarana Penjaminan Benda Bergerak Berwujud dan Tidak Berwujud**

Jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia

Sebelum Jaminan Fidusia dikenal, jaminan yang lazim diberikan pada benda-benda bergerak dan berwujud (seperti mobil, mesin-mesin, emas perhiasan dan sejenisnya) menggunakan sistem gadai dengan konsep menyerahkan benda –benda bergerak tersebut kedalam penguasaan penerima jaminan (kreditor). Pembahasan mengenai gadai ini ada dalam tema tersendiri. Selain gadai, untuk benda berberak yang tidak berwujud (seperti hak tagih atau piutang dan wessel) dalam praktiknya sering menggunakan pemberian jaminan berupa cessie atas tagihan. Cessie merupakan suatu cara pengalihan antara

---

<sup>156</sup> Devita Purnamasari Irma, Hukum Jaminan Perbankan, (Bandung : PT. Mizan Pustaka, 2011), hlm. 115

<sup>157</sup> Iswi Hariyani, Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit, (Yogyakarta : Andi, 2018), hlm.96

piutang atau hak kebendaan tak berwujud lainnya dari satu kreditor kepada kreditor lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPerdara.<sup>158</sup>

### Objek Jaminan Fidusia

Konsep pembebanan Jaminan Fidusia adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan atas hak-hak kebendaan. Atau dalam istilah hukumnya *zakelijke zekerheid* (*security right in rem*- hak jaminan kebendaan). Adapun yang dimaksud dengan hak-hak kebendaan disini berupa : hak atas suatu benda yang bisa dimiliki dan dialihkan. Contoh, kendaraan bermotor (mobil atau motor), mesin-mesin dan alat-alat berat, piutang dagang atau tagihan, stok barang dagangan (*inventory*). Ciri-ciri atau sifat hak kebendaan yang dapat diahlihan tersebut terdapat dalam surat dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dijadikan sebagai pedoman bagi petugas tertanggal 27 September 2006 Nomor C.HT.1.10-74 untuk pendaftaran Fidusia. Isi surat itu menjelaskan bahwa :

1. Hak kebendaan bersifat mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Artinya, hak kebendaan punya kepemilikan mutlak sehingga bisa dipertahankan terhadap siapapun.
2. Hak kebendaan punya *zaakgevolg* atau *droit de suite*. Artinya, hak tersebut mengikuti bendanya dimanapun atau ditangan siapapun benda tersebut berada.
3. Hak kebendaan memiliki *droit de preference* (hak mendahului). Artinya pemegang jaminan kebendaan berhak untuk mendapatkan piutang terlebih dahulu daripada kreditor lainnya (jika ada) dari hasil penjualan barang yang dijamin.

#### 1. Larangan Dalam Penjaminan Fidusia

- Pemberi Fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang sudah terdaftar.

---

<sup>158</sup> Ibid., hlm 103-104

- Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima fidusia.
- Pemberian jaminan fidusia hanya dapat dibebankan pada hak kebendaan, bukan terhadap hak perseorangan.

#### **d. Jaminan Gadai Syariah (Rahn)**

Ketentuan gadai (*rahn*) telah diatur dalam fatwa DSN sebagai berikut :<sup>159</sup>

Pertama : Hukum

Bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut.

Kedua : Ketentuan umum :

- 1) *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *Marhun* (barang) sampai semua utang *rahin* (yang menyerahkan barang) dilunasi.
- 2) *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*. Pada prinsipnya, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali *seizing rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekadar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
- 3) Pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *rahin*.
- 4) Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
- 5) Penjualan *marhun*.
- 6) Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahin* untuk segera melunasi utangnya.
- 7) Apabila *rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.

---

<sup>159</sup> Umam Khotibul, Perbankan Syariah, (Jakarta: RajaGrafindo, 2017), hlm. 173

- 8) Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
- 9) Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.

Ketiga : Ketentuan penutup :

- Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>160</sup>

## **D. Tinjauan Umum Akad Jual Beli Murabahah**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Secara etimologi pengertian jual beli ialah menukar harta atau benda yang mempunyai nilai dengan cara tertentu, serta menggunakan lafad ijab dan qabul.<sup>161</sup> Namun pada saat ini jual-beli lebih identik diartikan dengan “tukar-menukar uang dengan suatu barang yang dibutuhkan,” maka pertukaran tersebut menggunakan cara tertentu (akad) yang sudah ditetapkan oleh syari’at Islam.<sup>162</sup> Jadi nilai nominal dari uang sebagai alat tukar itu sangat berharga guna untuk mendapatkan suatu barang, kalau masa dulu mungkin jual-beli diartikan dengan tukar menukar barang (*barter*).<sup>163</sup>

Karena memang mereka belum mengenal uang sebagai alat tukar. Tapi pada masa modern sekarang ini mereka sudah mengenal yang namanya uang, jadi mereka mempergunakannya sebagai alat tukar untuk membeli atau untuk mendapatkan suatu barang. Jadi apabila mereka tidak mempunyai uang, maka mereka tidak akan mendapatkan barang yang diinginkannya.

Bisa dikatakan bahwa menjual adalah memindahkan hak milik kepada orang lain dengan harga, sedangkan membeli yaitu menerimanya, maka dari itu antara

---

<sup>160</sup> Mardani, *Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hlm.62-63.

<sup>161</sup> Heri Sudarsono, *Konsep Ekonomi Islam Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Ekonosia, 2002), hlm. 23.

<sup>162</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah: Hukum Perdata Islam*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 65.

<sup>163</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), hlm. 131.



penjual dan pembeli terikat suatu perjanjian yang harus dipenuhi satu sama lain. Namun ada juga yang mendefinisikan *al-bay'* (jual) secara bahasa berarti pertukaran (*mubadalah*); lawan katanya adalah *asy-syara'* (beli). *Al-bay'* adalah kata jadian (*mashdar*) dari kata kerja *ba'a*, yaitu menukar barang dengan barang (*mubadalah mal bi mal*). Dengan ungkapan lain, dalam sebagian literatur, ia berarti mempertemukan atau menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain (*muqabalah syay'inbi syay'in*) atau memberi ganti dan mengambil barang yang telah diberi ganti (*daf'u iwadh wa akhdu ma 'uwwidha 'anhu*).<sup>164</sup>

Secara etimologi jual-beli diartikan sebagai “Pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain).”<sup>165</sup> Sedangkan menurut terminologi, adalah “Pertukaran barang dengan barang (yang lain) atau pertukaran harta dengan harta (yang bermanfaat) atas dasar saling rela dengan cara yang tertentu (akad).”<sup>166</sup>

Adapun secara terminologi sendiri, para ulama berbeda dalam mendefinisikannya, antara lain:

a. Menurut Ulama Hanafiyah:

مبادلة المال بالمال تمليكا وتملكا

Artinya: “Pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan).”<sup>167</sup>

b. Menurut Imam Nawawi dalam Al-Majmu’:

مقابلة مال بمال تمليكا

Artinya: “Pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan.”<sup>168</sup>

c. Menurut Ibnu Qudamah dalam kitab Al-Mughni:

مقابلة مال بمال تمليكا

<sup>164</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqih Muamalah)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 112.

<sup>165</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm. 15.

<sup>166</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam: Hukum Fiqih Lengkap*, (Jakarta: Atthahiriyah, 1996), hlm. 268.

<sup>167</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi...*, hlm. 113.

<sup>168</sup> *Ibid*, hlm. 114.

Artinya: “Pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.”<sup>169</sup>

Pendapat yang lain yaitu; Jual-Beli menurut pengertian lughawiyah adalah “Saling menukar (pertukaran). Kata *Al-Bai*’ (Jual) dan *Asy-Syiraa* (Beli) dipergunakan – biasanya – dalam pengertian yang sama. Dua kata ini masing-masing mempunyai makna dua yang satu sama lainnya bertolak belakang. Sedangkan menurut pengertian syari’at adalah “Pertukaran harta, atas dasar saling rela. Atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan atau diperbolehkan syara’.”<sup>170</sup>

Secara umum jual-beli adalah pertukaran barang dengan ganti barang atau dengan harga (uang) yang menggantikan barang. Jadi menjual adalah memindahkan hak milik kepada orang lain dengan harga, sedangkan membeli yaitu menerimanya.<sup>171</sup>

Dengan demikian, dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual-beli adalah menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, yaitu dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

## 2. Landasan Hukum Jual Beli

Jual-beli merupakan aktifitas ekonomi yang hukumnya boleh berdasarkan kitabullah dan sunnah rasul-Nya serta ijma' dari seluruh umat Islam.<sup>172</sup> Jual-beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama manusia mempunyai landasan yang amat kuat dalam Islam, yaitu sebagai berikut:

### a. Landasan Al-Quran:

#### 1. Surat Al-Baqarah ayat 275, yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتَغَوَّمُونَ إِلَّا كَمَا يَتَغَوَّمُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
مِنَ الْمَسِّ دَلِيلًا بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ  
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَادْتَمَنَ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ  
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

<sup>169</sup> *Ibid*, hlm. 114.

<sup>170</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*....., hlm. 73-74.

<sup>171</sup> Mahmud Muhammad Babilily, *Etika Berbisnis: Studi Kajian Konsep Perekonomian Menurut Al-Quran dan As-Sunnah*, (Solo: Ramadhani,1990), hlm. 116.

<sup>172</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi*....., hlm. 115-117.

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q. S. Al-Baqarah: 275).<sup>173</sup>

b. Landasan Sunnah, antara lain:

Hadis Nabi Muhammad saw, yang berbunyi:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ - رَوَاهُ  
الْبَرْزَانُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Artinya: “Dari Rifa’ah Ibnu Rafi’ r.a. bahwa Rasulullah saw. pernah ditanya: tentang mata pencarian yang paling baik. Beliau menjawab, “Seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual-beli yang *mabrur*.” (H. R. Bajjar, Hakim menyahihkannya dari Rifa’ah Ibn Rafi’).<sup>174</sup>

c. Landasan Ijma’:<sup>175</sup>

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai. Ummat

---

<sup>173</sup> Lihat Al-Quran, Q. S. Al-Baqarah: 275.

<sup>174</sup> Rachmad Syafe’i, *Fiqh Muamalah.....*, hlm. 75.

<sup>175</sup> Ijma’ merupakan “ketetapan” atau Persesuaian faham segala mujtahidin pada suatu masa sesudah wafatnya Rasulullah saw. Terhadap sesuatu hukum.

juga sepakat bahwa jual-beli itu sudah berlaku (dibenarkan) sejak zamannya Rasulullah saw, hingga hari ini.<sup>176</sup>

### **3. Rukun dan Syarat Jual Beli**

Rukun jual-beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan kabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan kabul itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan, Menurut jumhur ulama, ada empat rukun dalam jual-beli, yaitu:

#### **a. Penjual (Ba'l)**

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan diperjual belikan kepada konsumen atau nasabah.

#### **b. Pembeli (Musytari)**

Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

#### **c. Objek Jual-Beli (Mabi')**

Adanya barang yang akan diperjualbelikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh: alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga, dan lain-lain.

#### **d. Ijab Kabul**

Para ulama fik'ih sepakat menyatakan, bahwa unsur utama dari jual-beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab kabul yang dilangsungkan. Menurut mereka, ijab dan kabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual-beli, akad sewa dan akad nikah.

**Syarat-syarat jual beli dalam akad murâbahah adalah sebagai**

**berikut :<sup>177</sup>**

#### **a. Mengetahui Harga Awal (Harga Pokok Pembelian)**

---

<sup>176</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Bandung: Al-Ma'arif,1997), hlm. 48.

<sup>177</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah.....*, hlm. 76

Disyaratkan, hendaklah pembeli kedua mengetahui harga awal pembelian karena mengetahui harga awal adalah syarat sah jual-beli murâbahah. Syarat ini berlaku pula bagi seluruh jenis akad jual-beli murâbahah, seperti tauliyah, isyark, dan wadhi'ah. Hal itu disebabkan transaksi-transaksi tersebut sama-sama bergantung pada modal awal,

Untuk itu, jika harga awal pembelian tidak diketahui, maka transaksi murâbahah ini tidak sah sampai harga pertamanya diketahui ditempat terjadinya transaksi. jika harga awal kedua belah pihak yang melakukan transaksi berpisah ,maka transaksi tersebut adalah tidak sah.

#### **b. Mengetahui Jumlah Keuntungan yang Diminta oleh Penjual**

Keuntungan (margin) yang diminta oleh penjual hendaklah harus jelas karena keuntungan adalah bagian dari harga barang. Sementara itu, mengetahui harga barang adalah syarat sah jual-beli.

#### **c. Hendaklah Modal yang Dikeluarkan Berupa Barang Misliyat (Barang yang Memiliki Varian Serupa)**

Seperti barang-barang yang dapat ditakar, ditimbang, dan dijual satuan dengan varian berdekatan. Hal ini merupakan syarat untuk murâbahah dan tauliyah, terlepas dari penjualan tersebut dilakukan dengan penjual pertama atau dengan pihak lain, juga terlepas apakah keuntungan yang diminta serupa dengan modal pertama atau tidak, jika harga itu berupa sesuatu yang tidak memiliki varian sejenis, seperti barang dagangan, maka ia tidak boleh dijual dengan cara murâbahah atau tauliyah kepada seseorang yang tidak memiliki barang dagangan itu. Karena murabahah dan tauliyah adalah menjual sesuai dengan harga awal (harga pembelian) ditambah dengan margin. Maka dari itu, apabila harga pertama bukan merupakan barang mitsliyat, seperti barang satuan dengan varian berjauhan, seperti rumah, pakaian, delima, semangka, dan sebagainya, maka ada kemungkinan barang tersebut dijual kepada orang yang tidak menguasai dan memilikinya.<sup>178</sup>

---

<sup>178</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah.....*, hlm. 77

Apabila barang tersebut dijual dari orang yang tidak menguasai dan memilikinya, maka hukumnya tidak boleh. Karena barang tersebut tidak mungkin dijual dengan cara murabahah dengan barang itu sendiri karena barang itu tidak ada dalam kekuasaannya dan bukan pula miliknya. Juga tidak bisa dijual kepadanya sesuai dengan harganya karena harga barang tersebut tidak jelas dan hanya bisa diketahui dengan taksiran dan dugaan semata, sementara itu bentuk taksiran para ahli berbeda-beda.

Adapun jika barang dagangan tersebut dijual dengan cara murabahah dari orang yang memilikinya dan menguasainya, maka harus dilihat terlebih dahulu hal – hal berikut ini :

- 1) Jika dia menjadikan keuntungan itu sesuatu yang berbeda dari harga awal dan memiliki sifat yang jelas, seperti dirham atau pakaian tertentu misalnya, maka hukumnya adalah jaiz (boleh). Hal itu disebabkan harga pertama diketahui dengan jelas dan margin yang diambil pun jelas. Contohnya adalah apabila seseorang mengatakan, “Aku jual barang ini kepadamu dengan cara murabahah dengan harga berupa pakaian yang ada di tanganmu ditambah dengan sepuluh dirham.
- 2) Jika menjadikan keuntungan sebagai bagian dari modal, seperti dengan mengatakan, “setiap sepuluh maka keuntungannya adalah satu” atau dengan kata lain mengambil keuntungan sebesar sepersepuluh dari modal awal, maka hukumnya tidak diperbolehkan. Dahulu, hal semacam ini dikenal dengan istilah *dah yazdah*. Hal itu disebabkan menjadikan keuntungan sebagai bagian dari barang dagangan sementara bagian barang dagangan tidak selalu sama dan hanya biasa diketahui dengan cara perhitungan. Sementara nilai barang di sini tidak diketahui karena ia hanya diketahui dengan cara dugaan.<sup>179</sup>

Apabila barang tersebut dijual dengan cara wadhi’ah kepada seseorang yang memiliki barang tersebut, maka hukumnya bertolak belakang dengan hukum murabahah, yaitu jika ia menjadikan potongan harga sebagai bagian yang berbeda dari modal awal dan bersifat jelas, seperti dirham dan yang sejenisnya, maka

---

<sup>179</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.109-110

hukumnya tidak boleh. Hal itu karena dia harus menggugurkan kadar potongan harga dari modal, sementara dalam kasus ini besarnya potongan itu tidak diketahui dengan jelas.

Adapun jika potongan harga itu sejenis dengan modal, seperti menjualnya dengan memberikan potongan sepersepuluh atau dengan kata lain setiap sepuluh akan dikurangi satu, maka hukumnya adalah boleh karena bagian yang dipotong adalah bagian dari jumlah modal yang sudah diketahui

#### **d. Jual-Beli Murabahah pada Barang-Barang Ribawi Hendaknya Tidak Menimbulkan Terjadinya Riba (Nasiah) terhadap Harga Awal**

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang yang sejenis dan dengan jumlah yang sama. Dalam kasus ini, pembeli tidak boleh menjual kembali dengan cara murabahah karena murabahah adalah menjual sesuai dengan harga awal dan ditambah dengan keuntungan tertentu. Sementara memberikan tambahan pada harta riba adalah termasuk kategori riba, bukan suatu keuntungan, serta tidak boleh pula menjualnya secara *wadhi'ah*, tetapi boleh menjualnya dengan cara *tauliyah* atau *isyarak*. Karena *tauliyah* dan *isyarak* adalah menjual sesuai dengan harga seluruh barang atau sebagiannya tidak terdapat unsur riba didalamnya.

Adapun jika jenis barangnya berbeda, maka ia boleh menjualnya dengan cara murabahah. Seperti membeli satu dinar dengan harga sepuluh dirham, kemudian menjualnya dengan mengambil keuntungan satu dirham atau pakaian.

#### **e. Hendaklah Transaksi yang Pertama Hukumnya Sah**

Apabila transaksi yang pertama tidak sah, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara murabahah karena murabahah adalah menjual sesuai dengan harga awal ditambah keuntungan. Sementara dalam transaksi jual-beli yang tidak sah, kepemilikan barang hanya bias ditetapkan dengan nilai

barang dagangan atau barang sejenisnya, dan bukan dengan harga karena penentuan harga terbukti tidak sah dengan tidak sahnya transaksi.<sup>180</sup>

#### **4. Modal dan Hal-Hal yang Termasuk dalam Kategori Modal**

Yang dimaksud dengan modal di sini ialah jumlah harga yang harus dibayar pembeli pertama sesuai dengan kesepakatan transaksi. Maksudnya, modal merupakan sesuatu yang dipergunakan untuk memiliki barang dagangan dan menjadi wajib dengan akad, bukan uang tunai yang diterima setelah transaksi sebagai ganti dari harga yang disepakati dalam transaksi. Murabahah ialah menjual barang sesuai dengan harga awal, sementara harga awal adalah jumlah harga yang harus dibayar sesuai dengan kesepakatan jual-beli. Adapun uang tunai yang diterima setelah transaksi adalah konsekuensi yang harus dipenuhi dalam transaksi yang lain, yaitu tukar-menukar. Dengan begitu, yang harus dipenuhi oleh pembeli kedua adalah apa yang telah disepakati dalam transaksi, bukan apa yang harus dibayar setelah itu sesuai kesepakatan.

Hal tersebut berlaku pula pada transaksi tauliyah.

*Penjelasannya* : jika seseorang membeli pakaian dengan harga sepuluh dirham, kemudian dia membayar secara tunai dengan dinar atau pakaian sebagai ganti sepuluh dirham, maka modal di sini adalah sepuluh dirham, bukan dinar atau pakaian. Karena yang harus dibayar sesuai dengan transaksi adalah sepuluh dirham. Adapun dinar atau pakaian itu hanyalah pengganti dari jumlah harga yang harus dibayar.

Begitu pula apabila seseorang membeli pakaian dengan harga sepuluh dirham murni, kemudian ia membayarnya dengan sepuluh dirham murni, atau membayarnya dengan sebagian dirham murni dan sebagian dirham tidak murni, dan si penjual mau menerimanya. Setelah itu, pembeli ingin menjualnya dengan cara murabahah, maka pembeli kedua harus membayar harga barang sesuai dengan harga dirham murni karena harga yang harus dibayar sesuai dengan kesepakatan transaksi pertama adalah dirham murni. Adapun dirham tidak murni,

---

<sup>180</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.109-110



tidak lain ia hanyalah sebagai pengganti dari harta pertama, sesuai dengan kesepakatan lain.<sup>181</sup>

Apabila seseorang membeli pakaian dengan harga sepuluh mata uang asing, lalu ia menjualnya dengan cara murabahah, maka apabila ia menyebutkan keuntungan secara mutlak, seperti dengan mengatakan, “Aku menjual barang ini seharga modal awal ditambah dengan margin satu dirham”, maka pembeli harus membayarnya dengan sepuluh mata uang yang dikeluarkan pada saat transaksi pertama, yakni (mata uang asing), sementara keuntungannya berupa mata uang dalam negeri. Alasannya, karena dia telah menyebutkan keuntungannya secara mutlak sehingga yang harus diberikan adalah mata uang yang sudah dikenal, yaitu mata uang dalam negeri.

Apabila keuntungan dinisbatkan kepada modal, seperti dengan perkataan, ”Aku menjual barang ini dengan mengambil keuntungan sepuluh”, atau “dengan mengambil keuntungan sepersepuluh”, maka keuntungan yang dimaksud harus serupa dengan harga pertama. Hal itu dikarenakan penjual telah menjadikan keuntungan sebagai bagian dari sepuluh sehingga secara otomatis harus serupa dengannya.

Adapun hal-hal yang dapat dimasukkan ke dalam kategori modal adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk barang dagangan dan menyebabkan bertambahnya barang dagangan, baik secara substansi maupun nilai, dan dalam kebiasaan para pedagang dimasukkan ke dalam modal. Contohnya adalah biaya untuk memutihkan dan memberi warna, biaya cuci, biaya jahit, biaya simsar (makelar), upah pengembala domba, dan makanan ternak. Hal tersebut sesuai dengan kebiasaan yang berlaku karena ia biasa dijadikan argumentasi, sebagaimana dinyatakan dalam atsar :<sup>182</sup>

“Apa yang dianggap baik oleh kaum muslim maka hal itu baik pula menurut Allah “

Hal-hal yang dapat dimasukkan ke dalam modal tersebut dapat dijual secara *murabahah* atau *tauliyah*. Dengan syarat, saat menjualnya penjual tidak

---

<sup>181</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.109-110

<sup>182</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.109-110

mengatakan, “Aku membelinya dengan harga ini”, tetapi hendaklah mengatakan,”Aku telah mengeluarkan biaya untuk ini dan itu, maka aku menjualnya kepadamu dengan mengambil keuntungan sejumlah ini”, sehingga ia tidak berkata dusta.

Adapun hal-hal yang tidak dapat dimasukkan ke dalam modal adalah upah penggembala, upah dokter, upah tukang *hajamah* (bekam), upah khitan, upah dokter hewan, upah mengajarkan Al-Qur’an, sastra, sya’ir, dan kerajinan. Ia dapat dijual dengan cara *murabahah* dan *tauliyah* dengan harga harus dibayar dalam transaksi pertama, tanpa adanya tambahan apa pun karena para pedagang biasanya tidak memasukkan biaya-biaya tersebut ke dalam modal. Sementara itu, ada sebuah sastra yang menyebutkan :

“Apa yang dianggap buruk oleh orang-orang muslim, maka hal itu dianggap buruk pula di sisi Allah.”

### **5. Hal-Hal yang Wajib Dijelaskan dalam Transaksi Murabahah**

Jual –beli *murabahah* dan *tauliyah* adalah jual-beli amanah yang didasarkan pada rasa saling percaya karena pembeli percaya pada *statement* penjual mengenai harga awal, tanpa adanya *bayyinah* (bukti) dan *istihlaf* (sumpah). Maka keduanya harus terbebas dari khianat. Mengenai faktor – faktor khianat dan tuduh-menuduh, Allah Swt. Berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنِيكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.<sup>183</sup>

Rasulullah Saw. Pernah bersabda :

“Tidak termasuk dalam golongan kami, orang yang menipu kamu.”

---

<sup>183</sup> QS. Al-An’Faal (8):27

Oleh karena itu, jika barang dagangan rusak di tangan penjual, atau di tangan pembeli, kemudian pembeli itu hendak menjualnya kepada pembeli lain dengan cara murabahah, maka harus dilihat terlebih dahulu hal berikut.

Apabila kerusakan tersebut disebabkan oleh sendirinya, maka ia diperbolehkan menjualnya dengan cara murabahah dan dengan harga yang penuh, tanpa diharuskan menjelaskan kecacatannya. Ini adalah pendapat mayoritas ulama Hanafiyah. Argumentasinya adalah karena bagian yang rusak tidak akan mengurangi harga aslinya. Jadi, ia seolah-olah telah membayar harga sesuai dengan kondisi yang ada sekarang. Untuk itu, tidak ada bedanya antara menjelaskan kerusakan yang ada ataupun tidak.

Zuhfar dan mayoritas ulama berpendapat, bahwasannya barang yang rusak tidak boleh dijual secara murabahah kecuali dengan menjelaskan kecacatannya. Tujuannya adalah untuk menghindarkan terjadinya penipuan. Perhatian orang akan berbeda-beda dengan adanya kerusakan tersebut. Selain itu, kerusakan yang terjadi juga akan mengurangi harga barang dagangan.

Apabila kerusakan tersebut terjadi karena pembeli pertama atau orang lain, maka tidak boleh menjualnya dengan cara murabahah sampai dengan menjelaskan kerusakannya sesuai dengan kesepakatan ulama.

Apabila terjadi penambahan dalam barang dagangan, seperti anak, buah, bulu dan susu, maka ia tidak boleh menjualnya dengan cara murabahah, kecuali dengan cara menjelaskan penambahan yang terjadi. Alasannya, karena tambahan yang muncul, menurut pandangan ulama Hanafiyah adalah barang dagangan tersendiri. Untuk itu, ia tidak boleh dimasukkan ke dalam harga barang. Sebaliknya, harga barang harus disebutkan tersendiri, sedangkan tambahan yang terjadi juga disebutkan tersendiri.<sup>184</sup>

Apabila seseorang menggarap tanah, maka ia boleh menjelaskan tanpa harus menjelaskannya karena tambahan yang tidak lahir dari barang dagangan, tidak dikategorikan sebagai barang dagangan sesuai dengan kesepakatan ulama.

---

<sup>184</sup> Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.109-110

Apabila seseorang membeli pakaian dengan harga sepuluh dirham yang ditangguhkan pembayarannya, maka ia tidak boleh menjualnya tanpa menjelaskan hal itu karena adanya penangguhan waktu itu menyebabkan pertambahan harga. Karena barang yang dijual dengan cara utang, harganya akan berbeda apabila dijual secara tunai.

Apabila seseorang membeli sesuatu dari orang lain dengan harga utangnya atas orang tersebut, maka ia boleh menjualnya kembali dengan cara murabahah tanpa menjelaskannya, disebabkan ia telah membeli dengan harga yang berbeda dalam tanggungan, sebab utang tidak harus menjadi harga barang.

Apabila pihak kreditur mengambil sesuatu barang dari pihak debitur berdasarkan sulh, maka ia tidak diperbolehkan menjualnya dengan cara murabahah, kecuali ia harus menjelaskannya. Karena *sulh* berdiri atas prinsip pemberian potongan dan kemudahan. Untuk itu, harus ada penjelasan mengenai hal tersebut agar pembeli mengetahui, apakah dia memaafkan atau tidak sehingga ia terbebas dari gugatan. Berbeda dengan pembelian dalam masalah sebelumnya, yang jual-beli biasa berdiri atas prinsip menuntut pengurangan harga sehingga tidak diperlukan adanya penjelasan.

Apabila seseorang membeli pakaian seharga sepuluh dirham, kemudian ia memberikan label dengan harga yang lebih banyak (besar) dari harga aslinya, maka apabila pakaian tersebut nilainya lebih dari sepuluh dirham, ia boleh menjualnya secara murabahah, tanpa harus memberikan penjelasan. Hal itu tidak termasuk ke dalam penipuan karena ia telah berkata dengan jujur dengan menyebutkan harga tertentu. Akan tetapi, ia tidak boleh mengatakan, “Aku telah membelinya dengan harga sebesar ini”, sebab dengan mengatakan hal seperti itu berarti ia telah berdusta. Terlebih jika pembeli mengetahui bahwa harga yang disebutkan berbeda dengan label yang dipasang. Adapun jika dia mengetahui bahwasannya keduanya sama, maka hal itu termasuk kategori

penipuan, dan pembeli diperbolehkan memilih antara meneruskan transaksi atau membatalkan transaksi tersebut.<sup>185</sup>

Begitu juga apabila seseorang memiliki harta yang bersumber dari harta warisan atau hibah, kemudian seseorang yang dapat dipercaya memberikan ketentuan harga pada harga itu, maka pemilik barang boleh menjualnya dengan cara murabahah sesuai dengan harga yang dipatok karena ia telah berkata jujur dengan ucapannya.

## **6. Hukum Penipuan dalam Murabahah**

Apabila terjadi penipuan dalam transaksi murabahah, baik dengan iqrar (pengakuan) si penjual, atau dengan adanya bukti-bukti, maupun dengan ketidak sediaan pihak penjual untuk melakukan yamin (sumpah), maka penipuan tersebut biasa dilakukan pada jenis harga, seperti apabila seseorang membeli suatu barang dengan penangguhan pembayaran, kemudian dia menjualnya dengan cara murabahah sebesar harga pembelian dan tanpa memberikan penjelasan bahwasanya ia telah membeli barang itu dengan cara penangguhan, atau ia menjual barang tersebut dengan cara tauliyah tanpa menjelaskan bahwasanya ia telah membeli barang itu dengan cara penangguhan, kemudian pembeli mengetahui hal tersebut, maka berdasarkan consensus para ulama Hanafiyah, pembeli boleh memilih antara mengambil barang dagangan atau mengembalikannya. Dikarenakan murabahah adalah transaksi yang dilandaskan pada aspek kejujuran penjual dalam pengakuan harga awal, sehingga dalam transaksi jual-beli yang kedua secara eksplisit juga disyaratkan terlepas dari unsur penipuan. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka pembeli berhak untuk memilih antara melanjutkan transaksi atau membatalkannya, seperti saat ditemukan adanya cacat pada barang dagangan tersebut.<sup>186</sup>

Apabila penjual tidak mengatakan barang dagangan yang dibeli adalah pengganti transaksi sulh, maka pembeli kedua berhak melakukan khiyar.

---

<sup>185</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.109-110

<sup>186</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.47-50

Apabila penipuan dalam murabahah dan tauliyah terjadi pada jumlah, seperti apabila penjual mengatakan, “Aku membeli barang ini dengan harga sepuluh, dan aku hendak menjualnya kepadamu dengan keuntungan sebesar ini”, atau ia mengatakan, “Aku membeli barang ini dengan harga sepuluh, dan aku hendak menjual kepadamu dengan harga sekian”, kemudian diketahui bahwasanya ia membeli barang itu dengan harga Sembilan, maka dalam hal ini ulama Hanafiyah berbeda pendapat :

Abu Hanifah, berpendapat ini merupakan pendapat yang paling kuat dalam mazhab Hanafi, bahwasannya pembeli memiliki hak khiyar dalam murabahah. Jika dia mau, dia bisa mengambil barang dengan harga yang telah disebutkan oleh penjual. Akan tetapi. Jika dia keberatan, maka dia bisa melakukan pembatalan transaksi murabahah tersebut. Adapun dalam transaksi tauliyah, pembeli tidak memiliki hak khiyar, tetapi harga dari barang tersebut harus dikurangi sesuai besarnya penipuan, dan dia harus membayar barang dagangan sesuai dengan harga aslinya. Perbedaan antara murabahah dan tauliyah adalah bahwasanya penipuan dalam murabahah tidak akan mengubah karakter transaksi dalam murabahah karena murabahah adalah menjual dengan harga awal, ditambah dengan keuntungan tertentu. Makna itu tetap ada dalam masalah ini, meskipun terdapat unsur penipuan di dalamnya karena sebagian harga yang ditentukan itu dianggap sebagai modal dan sebagian yang lain adalah keuntungannya. Hanya saja, ada kemungkinan pihak pembeli tidak menyetujui dengan keuntungan yang diambil sehingga dia memiliki hak khiyar, seperti dalam kasus penipuan dalam jenis harga.

Adapun dalam tauliyah, maka penipuan yang terjadi bisa membuat tauliyah keluar dari bentuk aslinya karena tauliyah ialah menjual barang sesuai dengan harga awal, tanpa adanya penambahan atau pengurangan sedikit pun. Apabila harga awal lebih rendah dari harga yang ditentukan, dan kita memberikan hak khiyar bagi pembeli, maka kita telah mengubah transaksi tauliyah menjadi murabahah. Hal ini berarti dilakukan transaksi baru yang belum disepakati oleh kedua belah pihak dan hal itu tidak diperbolehkan. Oleh sebab itu, kita

harus mengurangi harga sesuai dengan besarnya penipuan, kemudian menyempurnakan transaksi dengan harga yang masih tersisa.<sup>187</sup>

Oleh sebab itu, apabila barang dagangan rusak di tangan pembeli kedua, atau dia terlanjur memakainya sebelum mengembalikannya, atau terjadinya hal-hal yang membuat pembeli kedua tidak boleh mengembalikannya, maka dia wajib membayar seluruh harga yang telah disepakati dan dia tidak memiliki hak khiyar lagi.

Abu Yusuf berpendapat, bahwasannya pembeli tidak mempunyai hak khiyar, namun dalam transaksi murabahah dan tauliyah dilakukan pengurangan harga sesuai dengan besarnya penipuan. Besarnya penipuan dalam contoh kasus tersebut adalah satu dirham dalam tauliyah, dan satu dirham dalam murabahah, sedangkan besarnya keuntungan adalah sepersepuluh dirham. Hal itu disebabkan harga awal merupakan patokan dalam jual-beli murabahah dan tauliyah, sehingga apabila terbukti terjadinya penipuan maka penyebutan jumlah yang dimanipulasi tidak sah, sehingga penyebutan tersebut dianulir dan transaksi disempurnakan dengan harga asli.

Muhammad berpendapat, bahwasanya pembeli memiliki hak khiyar dalam murabahah dan tauliyah. Dia bisa memilih antara mengambil barang dagangan dengan harga penuh, atau mengembalikannya kepada penjual. Alasannya adalah karena pembeli tidak mau menyempurnakan transaksi, kecuali dengan harga yang telah ditentukan. Oleh sebab itu, dia tidak harus menyempurnakan transaksi, kecuali dengan harga yang telah disepakati bersama. Dalam kasus ini, dia memiliki hak khiyar karena terdapat unsur penipuan, sebagaimana hak khiyar ini diberikan apabila barang dagangan terdapat cacat di dalamnya.

Perlu diketahui, apa yang difatwakan dalam mazhab Hanafi, bahwasanya demi memberikan keringanan bagi masyarakat, adalah kebolehan mengembalikan barang dagangan atau harga kepada pemiliknya disebabkan adanya penipuan yang buruk. Hal itu apabila transaksi tersebut terdapat

---

<sup>187</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.109-110

unsur penyesatan dari salah satu pihak atau dari pihak lain, seperti makelar dan sebagainya.<sup>188</sup>

Adapun yang dimaksud dengan ghaban al-fahisy (penipuan yang buruk) adalah apabila kadar penipuan di luar taksiran para ahli dalam menaksir harga barang. Contohnya adalah menambah tiga dalam harga asli sepuluh. Adapun penambahan yang kurang dari itu maka dianggap sebagai penipuan ringan dan barang dagangan tidak dapat dikembalikan, sebagaimana barang dagangan tidak boleh dikembalikan apabila tidak terdapat unsur penyesatan.

## **7. Konsep Murabahah Lil Amir Bis Syira**

Jual- beli Murabahah Lil Amir Bis-Syira' merupakan istilah yang relative baru dan diperkenalkan pertama kali oleh Sami Hamoud dalam disertasinya berjudul "Tathwir al 'Amal al Mashrafiyah Bima Yattafiq asy-Syariah al Islamiyah". Namun demikian, secara substansi, istilah ini telah dikenal oleh ulama-ulama klasik dengan beragam penamaan.

Menurut Sami Hamoud, Murabahah Lil Amir Bis-Syira' adalah transaksi jual-beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas tersebut secara murabahah, yakni sesuai dengan harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara *installment* (cicilan berkala) sesuai dengan kemampuan financial yang dimiliki.<sup>189</sup>

Menurut Ahmad Mulhim, Murabahah Lil Amir Bis-Syira' adalah permintaan pembelian sebuah komoditas dengan kriteria tertentu yang diajukan oleh pihak nasabah yang selanjutnya disetujui oleh pihak bank. Kemudian, pihak bank berjanji akan membelikan komoditas sebagaimana dimaksud dan pihak

---

<sup>188</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.109-110

<sup>189</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung:Refika Aditama, 2017), hlm.115



nasabah berjanji akan membeli sesuai dengan harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua belah pihak.<sup>190</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa dalam jual-beli Murabahah Lil Amir Bis-Syira' terdapat tiga pihak yang terkait, yakni pihak yang memberikan perintah pembelian komoditas (nasabah), pihak bank, dan penjual komoditas (*supplier*).

Selain itu, Murabahah Lil Amir Bis-Syira' akan sempurna dengan tahapan-tahapan sebagai berikut : Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan barang/komoditas kepada pihak bank dengan spesifikasi tertentu. Kemudian, keduanya membuat kesepakatan bahwa pihak bank berjanji akan menjual komoditas dengan adanya tambahan profit/margin atas harga pokok pembelian, dalam tahapan ini belum terjadi kontrak jual-beli, namun hanya kesepakatan atau perjanjian.

Kemudian, pihak bank membeli komoditas *supplier* atas nama bank sendiri, dan jual-beli ini harus sah dan bebas dari riba. Setelah komoditas tersebut resmi menjadi milik bank, kemudian bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah, dan tentunya aset tersebut harus sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati. Setelah itu, pihak bank dan nasabah baru bisa melakukan kontrak jual-beli.

Dalam hal ini, bank harus menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian, seperti harga pokok pembelian, besarnya margin, termasuk jika pembelian dilakukan secara utang. Jika telah terjadi kesepakatan dalam jual-beli tersebut, barang dan dokumen dikirimkan kepada nasabah, selanjutnya nasabah membayar harga yang telah disepakati pada waktu yang telah ditentukan.

Jika pihak bank ingin mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (*supplier*), maka kedua pihak harus menandatangani kesepakatan agensi (*agency contract*), dimana pihak bank memberikan otoritas kepada nasabah untuk menjadi agennya guna membeli komoditas dari pihak ketiga atas nama bank. Dengan kata lain, nasabah menjadi wakil bank untuk

---

<sup>190</sup> Ibid. hlm115

membelikan komoditas. Kemudian, nasabah membeli komoditas atas nama bank, dan kepemilikannya hanya sebatas sebagai agen dari pihak bank.<sup>191</sup>

Selanjutnya, nasabah memberikan informasi kepada pihak bank bahwa ia telah membeli komoditas, kemudian pihak bank menawarkan komoditas tersebut kepada nasabah, dan terbentuklah kontrak jual-beli dan komoditas, kemudian berpindah menjadi milik nasabah dengan segala risikonya. Menurut Ahmad Muhyiddin Ahmad dari Kuwait Islamic Bank, transaksi ini diperbolehkan dan lazim disebut dengan *al murabahah lil amir bis-syira' bil-wakalah*.

## **E. Gambaran Umum Mengenai Akta Autentik**

### **Akta Autentik**

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan di dalam undang-undang ini. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa tentang penggolongan akta autentik terbagi menjadi beberapa macam.

- a. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga akta relaas acten, yaitu akta yang berisikan berupa uraian notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Kebenaran akta ini tidak dapat di ganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu.
- b. Akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat umum disebut juga akta partij acten atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

---

<sup>191</sup> Muhammad, *Bisnis Syariah Transaksi dan Pola Pengikatannya*, (Yogyakarta: RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 270-271.

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa agar suatu akta mempunyai kekuatan autentisitas, maka harus memenuhi beberapa syarat-syarat sebagai berikut.

- a. Aktanya itu harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.
- b. Aktanya harus dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan pejabat umum itu harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.

Contoh dari akta autentik adalah akta notaris, vonis pengadilan, akta berita acara sidang, proses sidang, proses verbal penyitaan, akta perkawinan, akta kelahiran, akta kematian, dan sebagainya.<sup>192</sup>

Menyinggung mengenai akta autentik pembahasannya tidak terlepas dari hukum pembuktian, terutama alat bukti yang dibuat oleh Notaris, karena tugas utama dari Notaris adalah membuat alat bukti yang menurut pasal 1866 KUH Perdata, alat-alat bukti dalam perdata terdiri dari :

- a. bukti tertulis
- b. bukti dengan saksi
- c. persangkaan-persangkaan
- d. pengakuan, dan
- e. sumpah

Pembuktian dalam perkara perdata menempatkan bukti tulisan menjadi bukti utama/pokok berbeda dengan perkara pidana yang menempatkan kesaksian sebagai bukti yang utama disamping surat-surat, pengakuan dan petunjuk-petunjuk.

Kita dapat membedakan bukti tulisan menjadi dua yaitu :

1. Tulisan yang sengaja dibuat sebagai alat bukti karena adanya kesadaran kemungkinan diperlukannya bukti-bukti tersebut dikemudian hari.
2. Tulisan-tulisan yang dibuat tanpa maksud untuk dijadikan alat bukti, tetapi sewaktu-waktu dapat dipakai juga atau berguna dalam suatu pembuktian.

---

<sup>192</sup> Muhammad, *Bisnis Syariah Transaksi dan Pola Pengikatannya*, (Yogyakarta: RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 270-271.

Tulisan yang mempunyai nilai yang sangat berharga dalam pembuktian dinamakan akta.<sup>193</sup>

*“Akta adalah tulisan yang memang disengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani ”*

Profesor Subekti, SH menyatakan ada 2 (dua) unsur penting dalam suatu akta yaitu : Kesengajaan untuk membuat bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.

*‘Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dibawah tangan “(Pasal 1867 KUHPadata)*

Dari kedua kategori tulisan tersebut (akta otentik dan akta/surat dibawah tangan), maka akta otentik mempunyai nilai pembuktian yang tertinggi meskipun keduanya dapat merupakan bukti tertulis.

Pasal 1870 KUHPadata

*“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya “*

Negara mempunyai kewajiban untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, termasuk pelayanan Negara kepada masyarakat dibidang hukum.

Pelayanan Negara dibidang hukum kepada masyarakat dapat dibagi dalam dua bagian :

- 1.Pelayanan Negara kepada masyarakat dalam hukum publik
- 2.Pelayanan Negara kepada masyarakat dalam bidang hukum perdata.

Pelayanan Negara dalam hukum perdata dilakukan dengan memberikan ketertiban dan kepastian hukum untuk mencapai keadilan yang dilakukan antara lain melalui pembuatan alat bukti (akta otentik) yang dibuat oleh Pejabat Umum. Pejabat Umum adalah Organ Negara (yang mandiri/ Independen, terpercaya dan penuh rasa tanggung Jawab) yang dilengkapi oleh kekuasaan umum, berwenang untuk menjalankan sebagian dari kekuasaan

---

<sup>193</sup> Muhammad, Bisnis Syariah Transaksi dan Pola Pengikatannya, (Yogyakarta: RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 270-271.

Negara dalam hukum bidang hukum privat untuk membuat alat bukti yang otentik (sah/benar) dalam hukum pembuktian dalam bidang hukum perdata.

“Notaris adalah Pejabat Umum, dalam pasal 1 ayat 1 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Jabatan Notaris, disebutkan :

*“Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”*

Pasal ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris ini merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdata yang memberikan penjelasan siapa yang dimaksud sebagai Pejabat Umum tersebut.<sup>194</sup>

Notaris adalah Pejabat Umum, karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, menjalankan sebagian kekuasaan eksekutif/pemerintah untuk membuat alat bukti. Kepada Notaris juga ditetapkan azas hukum publik, yaitu sebelum menjalankan jabatan pejabat Publik, wajib dan harus mengangkat sumpah

Pasal 4 Undang-Undang Jabatan Notaris

"Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk "

Dari uraian diatas dapat kita ketahui bahwa Notaris adalah Jabatan dan bukan Profesi, karena profesi mempunyai tujuan yang berbeda dengan Notaris. Notaris mempunyai tujuan memberikan pelayanan publik dan tidak menjadikan Pencarian nafkah sebagai tujuan sedangkan Profesi menjadikan pencarian nafkah sebagai tujuan.

Abdul Kadir Muhamad, menyatakan bahwa Profesi dapat dirumuskan sebagai pekerjaan tetap dibidang tertentu berdasarkan keahlian khusus yang dilakukan secara bertanggung jawab dengan tujuan memperoleh penghasilan.<sup>195</sup>

---

<sup>194</sup> Muhammad, Bisnis Syariah Transaksi dan Pola Pengikatannya, (Yogyakarta: RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 270-271.

<sup>195</sup> Muhammad, Bisnis Syariah Transaksi dan Pola Pengikatannya, (Yogyakarta: RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 270-271.

-Notaris adalah jabatan yang menjalankan sebagian kekuasaan Negara, maka hakikatnya adalah pengabdian kepada pelayanan masyarakat meskipun memperoleh nafkah tetapi nafkah bukan sebagai tujuan.

-Notaris sebagai Pejabat Umum harus dan wajib mempunyai sikap mandiri atau bebas dan tidak berpihak.

Sekalipun Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, tetapi Notaris bukan bawahan dari Menteri.

-Notaris harus dan wajib mempertahankan kemandiriannya tanpa dapat/tidak boleh dipengaruhi oleh pihak manapun.

-Notaris harus dan wajib berada pada kebenaran dan keadilan.

-Notaris harus dapat menjalankan jabatannya atas dasar pengetahuan terhadap ilmu hukum kenotariatan khususnya dan Ilmu hukum pada umumnya.

-Notaris dengan Integritas moral yang dipunyai tidak boleh berada pada kepentingan pihak,

-Notaris harus dapat memberikan informasi yang seimbang dan mendudukan para pihak posisi yang setara, seimbang diantara para pihak meskipun honorinya diberikan oleh para pihak.

-Notaris sebagai pengabdian hukum, menjalankan salah satu tugas Pemerintah memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan alat bukti.

Masyarakat membutuhkan alat bukti yang dibuat oleh Notaris karena dapat memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat melalui akta notaris yang memberikan kepastian hukum.

Pembuat alat bukti (Notaris) tidak boleh menjadi pengusaha, bahkan sekalipun hanya terhadap cara berfikir sebagai pengusaha saja tidak boleh, karena alat bukti bukan dan tidak boleh diperdagangkan, betapa berbahayanya dunia peradilan kalau notaris sebagai pejabat umum, Pembuat alat bukti dipersepsikan sebagai Pengusaha.

Notaris bukan profesi, apalagi pengusaha, sehingga kepada Notaris tidak dapat dikategorikan/diperlakukan sebagai Profesi, akan tetapi adalah sebagai

pejabat negara. Notaris adalah alat kelengkapan Negara untuk membuat akta otentik.<sup>196</sup>

Dalam Undang - Undang Nomor 24 Tahun 2009, Tentang Bendera, Bahasa Dan Lambang Negara, Serta Lagu Kebangsaan, Notaris mempergunakan Lambang Negara Garuda Pancasila, untuk Cap atau Kop Surat Jabatan. Ketentuan tentang penggunaan Lambang Negara tersebut memperkuat pengertian kita bahwa Notaris adalah Pejabat Negara.

Karena Notaris adalah Pejabat Negara sudah seharusnya, Notaris dan Pihak - pihak lain juga harus mendudukkannya sebagai Pejabat Negara.

Produk dari jabatan Notaris dan segala sesuatu yang berkenaan dengannya (protokol Notaris) adalah arsip Negara.

Sebagai arsip negara maka protokol Notaris harus diperlakukan sebagai arsip negara baik oleh Notaris itu sendiri maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan protokol tersebut.

Pasal 1867 KUHPerdara

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan - tulisan otentik maupun dengan tulisan - tulisan dibawah tangan”

Sebagaimana kita pahami dimuka maka pembuktian utama dalam peradilan perdata adalah bukti tulisan dan bukti tulisan yang mempunyai kekuatan pembuktian utama adalah akta otentik.

Pasal 1868 KUHPerdara

“Suatu akta otentik ialah Suatu akta yang bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai - pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”

Pegawai- pegawai umum yang dimaksud dalam pasal 1868, menurut Prof R. Subekti adalah Notaris, seorang Hakim, seorang Juru Sita pada suatu Pengadilan, seorang Pegawai Catatan Sipil dan sebagainya.

---

<sup>196</sup> Harris Freddy dan Helena Leny, Notaris Indonesia, (Jakarta: PT. Lintas Cetak Djaja, 2017) hlm.45

Apabila akta otentik yang dibuat Notaris cacat hukum, batal demi hukum ataupun dinyatakan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris yang bersangkutan ataupun turut tergugat.

Bentuk dan tanggung jawab Notaris mempunyai pengertian :

1. Notaris membuat akta dengan baik dan benar, artinya yang memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.
2. Akta Notaris tersebut bermutu, yaitu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya. Notaris juga menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya.
3. Akta tersebut berdampak positif, yaitu siapapun akan mengakui akta Notaris tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Undang-Undang memberikan pengakuan yang tinggi terhadap akta otentik, yang diberikan kekuatan pembuktian sempurna atau (*volledig bewijs*) yang didalamnya terkandung 3 ( tiga ) macam kekuatan pembuktian.<sup>197</sup>

1. Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige bewijskracht*).

Bahwa dari bentuk lahiriyah tampak luar sebuah akta diakui otentik karena sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang.

2. Pembuktian Formal (*formele bewijskracht*).

Bahwa Notaris menjamin kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para penghadap (pada akta pihak), sebagaimana kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN.

---

<sup>197</sup> Harris Freddy dan Helena Leny, Notaris Indonesia, (Jakarta: PT. Lintas Cetak Djaja, 2017) hlm.66



Jika secara formil dipermasalahkan otentisitasnya oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang mereka lihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris, dan keaslian tanda tangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Bahwa pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formil dari akta notaris.

3. Pembuktian Materiil (*materiele bewijskracht*).

Keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam akta pejabat (akta berita acara) atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar sebagai kejadian sebenarnya yang diinginkan dan kemudian dituangkan dalam akta. Jika ada yang menyangkal maka secara materi hal tersebut bukan tanggung jawab notaris namun menjadi tanggung jawab para penghadap sendiri.

Terpenuhinya 3 (tiga) syarat tersebut secara lahiriyah, formil dan materil, suatu akta otentik mempunyai kepastian sebagai fakta yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna) diantara para penghadap dan para ahli warisnya serta penerima hak mereka.<sup>198</sup>

Ketiga pembuktian diatas merupakan syarat kesempurnaan akta otentik, jika dapat dibuktikan dalam suatu pengadilan bahwa salah satu atau keseluruhan pembuktian tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan saja.

---

<sup>198</sup> Harris Freddy dan Helena Leny, Notaris Indonesia, (Jakarta: PT. Lintas Cetak Djaja, 2017) hlm.45

## **F. Tinjauan Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Notaris Sebagai Pejabat Umum**

Munculnya lembaga Notaris dilandasi kebutuhan akan suatu alat bukti yang mengikat selain alat bukti saksi. Adanya alat bukti lain yang mengikat, mengingat alat bukti saksi kurang memadai lagi sebab sesuai dengan perkembangan masyarakat, perjanjian-perjanjian yang dilaksanakan anggota masyarakat semakin rumit dan kompleks.<sup>199</sup>

Notaris sebagai pejabat umum, merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenare* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN), dan Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa :

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan :

Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana aktanya dibuatnya.

Dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan bahwa : Notaris adalah pejabat umum

---

<sup>199</sup> Harris Freddy dan Helena Leny, Notaris Indonesia, (Jakarta: PT. Lintas Cetak Djaja, 2017) hlm.45

yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Memperhatikan uraian ketentuan Pasal 1 UUJN, maka dapat dijelaskan bahwa Notaris adalah :<sup>200</sup>

- a. Pejabat umum.
- b. Berwenang membuat akta.
- c. Otentik
- d. Ditentukan oleh undang-undang.

Tugas Notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Dengan demikian *Openbare Ambetenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan public, sehingga tepat jika *Openbare Ambetenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Khususnya bertalian dengan *Openbare Ambetenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum yang diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.

Aturan hukum sebagaimana tersebut diatas yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau defenisi mengenai pejabat umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum bukan hanya Notaris saja, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum.

Pemberian kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris. Menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Pemberian wewenang kepada pejabat atau instansi lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat

---

<sup>200</sup> Harris Freddy dan Helena Leny, Notaris Indonesia, (Jakarta: PT. Lintas Cetak Djaja, 2017) hlm.78

Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum, dan kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri. Misalnya akta-akta, yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil juga termasuk akta otentik. Kepala Kantor Catatan Sipil yang membuat dan menandatangani tetap berkedudukan sebagai Pegawai Negeri.

Berdasarkan pengertian di atas, bahwa Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris, sehingga Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan Notaris.<sup>201</sup>

Menurut Habib Adjie :

Notaris sebagai Pejabat Publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian. Dengan mengkategorikan Notaris sebagai Pejabat Publik. Dalam hal ini Publik yang bermakna hukum, bukan Publik sebagai khalayak hukum. Notaris sebagai Pejabat Publik tidak berarti sama dengan Pejabat Publik dalam bidang pemerintah yang dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing Pejabat Publik tersebut. Notaris sebagai Pejabat Publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final. Serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris. Sengketa dalam bidang perdata diperiksa di pengadilan umum (negeri). Pejabat Publik dalam bidang pemerintahan produknya yaitu Surat Keputusan atau Ketetapan yang terikat dalam ketentuan Hukum Administrasi Negara yang memenuhi syarat sebagai penetapan

---

<sup>201</sup> Harris Freddy dan Helena Leny, Notaris Indonesia, (Jakarta: PT. Lintas Cetak Djaja, 2017) hlm.48

tertulis yang bersifat, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dan sengketa dalam Hukum Administrasi diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Notaris sebagai Pejabat Publik yang bukan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan uraian di atas, maka Notaris dalam kategori sebagai pejabat public yang bukan pejabat tata usaha Negara, dengan wewenang yang disebutkan dalam aturan hukum yang mengatur jabatan Notaris, sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 UUJN.

Selanjutnya Habib Adjie mengemukakan :

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.

Kemudian, kewangan Notaris dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi.

#### **a. Kewenangan Umum Notaris.**

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai Kewenangan umum Notaris dengan batasan sepanjang :<sup>202</sup>

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

---

<sup>202</sup> Salim, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 28

2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu :

1. Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari Jabatan Notaris. Sepanjang suatu akta notaris tidak dapat dibuktikan ketidak benarannya maka akta tersebut merupakan akta otentik yang memuat keterangan yang sebenarnya dari para pihak dengan didukung oleh dokumen-dokumen yang sah dan saksi-saksi yang dapat dipertanggung jawabkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **b. Kewenangan Khusus Notaris.**

Pasal 15 ayat (2) mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :<sup>203</sup>

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

---

<sup>203</sup> Salim, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 29

2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau;
7. Membuat akta risalah lelang.

Sebenarnya ada kewenangan khusus Notaris lainnya, yaitu membuat akta dalam bentuk in Originali, yaitu akta:

1. Pembayaran uang sewa, bunga dan pensiunan;
2. Penawaran pembayaran tunai;
3. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
4. Akta kuasa;
5. Keterangan kepemilikan; atau
6. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Tetapi kewenangan tersebut tidak dimasukkan sebagai kewenangan khusus, tapi dimasukkan sebagai kewajiban Notaris (Pasal 16 ayat (3) UUJN). Dilihat secara substansi hal tersebut harus dimasukkan sebagai kewenangan khusus Notaris, karena Pasal 16 ayat (3) UUJN tersebut tindakan hukum yang harus dilakukan Notaris, yaitu membuat akta tertentu dalam bentuk In Originali.

Notaris juga mempunyai kewenangan khusus lainnya seperti yang tersebut dalam Pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam Minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat Berita Acara Pembetulan, dan Salinan atas Berita Acara Pembetulan tersebut Notaris wajib menyampaikan kepada para pihak.

### **c. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian.<sup>204</sup>**

---

<sup>204</sup> Salim, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 30

Pasal 15 ayat (3) UUJN, merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang dikemudian hari atau dimasa yang akan datang (*ius constituendum*). Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan maka Notaris telah melakukan tindakan diluar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri.

Wewenang Notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan yang dimaksud Batasan perundang-undangan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Undang- undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.

## **2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang disingkat PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan land deed officials, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya baik di Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri. Secara teoretis, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah tercantum dalam



berbagai peraturan perundang-undangan dan pandangan ahli seperti berikut ini.

205

1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nornor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah:<sup>206</sup>

"Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Unsur-unsurnya, meliputi:

- a. Pejabat Umum;
- b. adanya kewenangan;
- c. ruang lingkup kewenangan.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT meliputi:

- a. pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik; dan
- b. pembuatan akta dalam rangka pembebanan hak tanggungan.

2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang

---

<sup>205</sup> Salim, Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 67

<sup>206</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana 2017), hlm. 107

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah dikonstruksikan sebagai:

"Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah".

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Rumusan PPAT dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, tercantum dalam Pasal I angka 24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah:

"Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu"

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Konsep tentang PPAT dalam PP ini, tercantum dalam Pasal I angka 1. PPAT adalah: "Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".

5. Pasal I angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah:

"Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".<sup>207</sup>

Ada dua unsur yang terkandung dalam kelima definisi yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang definisi PPAT, Yang meliputi:

1. kedudukan PPAT; dan
2. ruang lingkup kewenangannya.

---

<sup>207</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana 2017), hlm. 108

Kedudukan PPAT dalam berbagai peraturan perundang-undangan di atas, yaitu sebagai pejabat umum. Boedi Harsono menyajikan konsep pejabat umum. Pejabat umum adalah:

"Seseorang yang diangkat oleh pernerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu".

Dalam definisi ini, pejabat umum dikonstruksikan sebagai:

1. seseorang yang diangkat oleh Pemerintah; dan
2. adanya tugas dan kewenangannya.

Tugas dan kewenangan pejabat umum, yaitu memberikan pelayanan kepada umum. Konsep umum pada definisi ini bukan pada semua bidang, namun hanya bidang-bidang tertentu dan khusus, seperti pembuatan akta hak atas tanah.<sup>208</sup>

Definisi lain tentang pejabat umum disajikan Oleh Sri Winarsi. Sri Winarsi menyatakan bahwa:

"Pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam 'kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT".

Pejabat umum dalam definisi ini dilihat dari aspek hukum publik. Hukum publik merupakan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang kepentingan umum. Sementara itu, tidak hanya dilihat dari aspek hukum publik, tetapi juga dari aspek hukum privat karena akta yang dibuatnya merupakan akta yang mengatur hubungan hukum para pihak. Di samping itu, Sri Winarsi juga melihat dari aspek pengangkatan, tugasnya dan kewenangannya. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT memiliki tugas membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

---

<sup>208</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana 2017), hlm. 93

Kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Unsur yang kedua, yang tercantum dalam definisi di atas, yaitu tentang kewenangan PPAT. Kewenangan dikonsepsikan sebagai kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT.

Dari berbagai definisi di atas dapat disajikan definisi PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah:

"Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu memuat klausula atau atiran yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun".

#### **a. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).**

Hak dan kewajiban, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *right* dan *duty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de rechten en verplichtingen* merupakan hal-hal yang dinikmati atau diterima oleh PPAT dan hal-hal yang harus dilakukan oleh PPAT.

Hak PPAT diatur dalam Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>209</sup>

Hak-hak itu meliputi :

1. Cuti;

---

<sup>209</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana 2017), hlm. 95-99

2. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi.
3. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.
4. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewajiban itu meliputi :<sup>210</sup>

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada :
  - a. Kepala Kantor Pertanahan
  - b. Kepala Kantor Wilayah
  - c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
4. Menyerahkan protokol PPAT
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah

---

<sup>210</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana 2017), hlm. 100

6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT
8. Menyampaikan :
  - a. Alamat kantonya
  - b. Contoh tanda tangan
  - c. Contoh paraf
  - d. Teraan cap/stempel jabatannya kepada :
    - a. Kepala Kantor Wilayah
    - b. Bupati/Walikota
    - c. Ketua Pengadilan Negeri
    - d. Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT
9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan
10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan
11. Lain – lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### **b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Kewenangan PPAT merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ditentukan jenis perbuatan hukum yang

boleh dituangkan dalam bentuk akta PPAT yang merupakan kewenangan PPAT, meliputi akta:<sup>211</sup>

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
8. Pembebanan Hak Tanggungan
9. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan tentang pedoman pembuatan akta pada Perbankan Syariah di Indonesia belum diatur secara khusus. Akta Pembiayaan pada Bank Syariah masih mengacu kepada aturan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.<sup>212</sup>

---

<sup>211</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana 2017), hlm. 107

<sup>212</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana 2017), hlm. 109

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah

##### Kota Medan.

Dalam konteks Bank Syariah, murabahah adalah akad jual beli antara Bank Syariah dengan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama. Bank Syariah akan menyediakan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok setelah ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati.<sup>213</sup>

Berkaitan dengan akad jual beli tersebut, maka untuk memastikan keseriusan nasabah untuk membeli barang yang telah dipesannya, maka Bank Syariah meminta atau mensyaratkan kepada nasabah atau pembeli untuk membayar uang muka. Setelah uang muka dibayarkan, maka disepakati dan ditetapkan bersama. Dalam hal ini, Jumlah angsuran dan jangka waktu disesuaikan dengan kemampuan nasabah atau pembeli. Apabila nasabah telat dalam membayar angsuran, maka Bank Syariah tidak diperkenankan mengambil denda dari nasabah.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Murabahah, akad pembiayaan murabahah terlaksana dengan kedatangan nasabah ke Bank Syariah untuk mengajukan permohonan pembiayaan murabahah dan berjanji akan membeli suatu barang kepada bank. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut. Kemudian bank menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakati karena secara hukum janji tersebut mengikat. Bank menjual barang kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama yang terdiri dari harga pokok ditambah keuntungan (margin) untuk dibayar dalam jangka waktu yang disetujui bersama. Jual beli murabahah dalam pelaksanaannya Bank Syariah biasanya disertai akad wakalah.

---

<sup>213</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung : Refika Aditama, 2017), hlm. 57



Wakalah dimana setelah nasabah menjadi wakil Bank Syariah untuk mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasi yang diajukan oleh nasabah.

Murabahah dalam pelaksanaannya di Bank Syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok harga beli serta biaya yang terkait dengan kesepakatan atas laba yang diperoleh oleh bank syariah. Ciri dasar akad murabahah dalam Bank Syariah adalah sebagai berikut:<sup>214</sup>

1. Pembeli harus mengetahui biaya - biaya terkait dengan harga asli barang, batas laba harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga pokok ditambah biaya-biaya;
2. Apa yang dijual adalah barang yang dibayar dengan uang;
3. Barang yang diperjual belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli;
4. Pembayaran ditangguhkan, dalam hal ini, pembeli hanya membayar uang muka yang besar dan nominalnya ditentukan dan disepakati bersama antara nasabah dengan bank syariah.

Dalam dunia perbankan, istilah *bai al-muraabahah* merupakan perluasan dari pengertian klasik. Istilah murabahah mengacu pada suatu kesepakatan pembeli dengan bank sesuai dengan yang dikehendaki nasabah, kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang disepakati dengan keuntungan tertentu kepada bank. Pembayaran dilakukan dalam kurun waktu yang ditentukan dengan cara dicicil. Perjanjian semacam ini disebut *bai al-muraabahah lil amir bi al-syira* (jual beli murabahah untuk perintah beli) atau *ilzam al-waid bi al-syira* (keharusan adanya janji untuk membeli).

Pembiayaan murabahah dapat dilakukan secara pemesanan dengan cara janji untuk melakukan pembelian. Dalam hal ini, pembeli dibolehkan meminta pesanan membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Untuk menjaga agar pemesan tidak main-main dengan pesanan maka diperbolehkan meminta jaminan. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang.

---

<sup>214</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung : Refika Aditama, 2017), hlm.58

Murabahah dengan pemesanan umumnya dapat pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri, seperti melalui *Letter of Credit (L/C)*. Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

### **1. Pandangan Umum Bank Syariah di Kota Medan**

Industri bank merupakan salah satu lembaga keuangan (konvensional maupun syariah) yang memiliki peran penting dalam perekonomian suatu negara, hal ini karena perbankan berfungsi sebagai financial intermediary,<sup>215</sup> yaitu suatu lembaga yang memiliki peran dalam mempertemukan antara pemilik dana dan pengguna dana. Menurut Undang-undang Republik Indonesia 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang dimaksud dengan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.<sup>216</sup>

Indonesia memiliki dua jenis model bisnis bank yaitu adanya bisnis bank konvensional yang sudah lama operasionalnya bila dibandingkan dengan bank syariah di Indonesia. Kehadiran bank syariah dengan prinsip keislamannya yang tidak mengenai riba secara umum disambut dengan baik dalam dunia perekonomian Indonesia. Terlebih Indonesia adalah negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam, tentu keberadaan bank syariah sangat sesuai dengan kondisi tersebut. Bagi masyarakat yang beragama muslim tentunya tidak akan ragu dalam melakukan transaksi di bank syariah. Meskipun berdasarkan prinsip Islam namun bank syariah tidak menutup diri terhadap masyarakat yang beragama non muslim. Hal ini dapat menunjukkan bahwa keberadaan bank syariah adalah untuk melayani seluruh warga Indonesia yang memerlukan, tidak hanya terbatas pada kalangan tertentu saja.<sup>217</sup>

---

<sup>215</sup> Susilo, S.Y dkk, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya (Jakarta : Salemba Empat, 2000), hlm.7.

<sup>216</sup> Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah Pasal 1 ayat 7.

<sup>217</sup> Abdul Ghofur Anshor, Perbankan Syariah Di Indonesia (Yogyakarta: Gajah Mada University Press,2007), hlm. 98.

Peranan bank dalam perekonomian rakyat saat ini sangat penting untuk memudahkan dan melancarkan berbagai sektor ekonomi di Indonesia. Selain turut serta dalam usaha menstabilkan keadaan perekonomian di Indonesia, bank di tiap daerah juga turut mendukung dan menciptakan iklim yang kondusif bagi usaha-usaha yang ada di wilayah tersebut. Dengan menyediakan berbagai layanan jasa perbankan, bank turut aktif mempelancar berbagai kegiatan usaha kecil menengah yang secara tidak langsung dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Seperti yang diketahui masyarakat di Indonesia yang sebagian besar muslim dihadapkan pada satu pilihan, yaitu penyimpanan dananya di bank konvensional menganut sistem bunga yang menurut sebagian ulama, sistem bunganya adalah termasuk yang diharamkan karena bunga dikategorikan sebagai riba. Maka dari itu didirikan bank syariah. Bank Syariah didirikan di Indonesia karena keinginan masyarakat (terutama masyarakat yang beragama Islam) yang berpandangan bunga merupakan hal yang haram, hal ini lebih diperkuat lagi dengan pendapat para ulama yang ada di Indonesia yang diwakili oleh fatwa MUI yang intinya mengharam, dan tambahan itu diisyaratkan dalam akad dan dapat menimbulkan unsur pemerasan.

Adanya bank syariah di Indonesia dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan lapisan masyarakat yang meyakini bahwa sistem operasional perbankan konvensional tidak sesuai dengan nilai-nilai Islam. Sistem Islam menggunakan sistem bagi hasil (*profit and lose sharing*)<sup>218</sup> dan melarang adanya *fixed return* (penetapan keuntungan yang pasti diawal akad), sebagaimana sistem yang berjalan pada bank konvensional dengan sistem bunga yang diberlakukan pada sistem bank konvensional adalah tergolong riba, yang diiringi fatwa haram atas bunga oleh MUI tahun 2004.<sup>219</sup>

---

<sup>218</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009).

<sup>219</sup> Dewan Syariah Nasional (DSN)-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional* (Jakarta: Majelis Ulama Indonesia, 2006).

Selain itu bank syariah juga mempunyai dua peran utama, yaitu sebagai badan usaha (*tamwil*) dan badan sosial (*maal*). Sebagai badan usaha, bank syariah mempunyai beberapa fungsi, yaitu sebagai manajer investasi, investor, dan jasa pelayanan. Sebagai manajer investasi, bank syariah melakukan penghimpunan dana dari para investor/nasabahnya dengan prinsip *wadi'ah yad dhamanah* (titipan), *mudharabah* (bagi hasil) atau *ijarah* (sewa). Sebagai investor, bank syariah menyediakan jasa keuangan dan jasa non-keuangan.

Pelayanan jasa keuangan antara lain dilakukan dengan prinsip *wakalah* (pemberi mandat), *kafalah* (bank garansi), *hiwalah* (pengalihan utang), *rahn* (jaminan utang atau gadai), *qardh* (pinjaman kebajikan untuk dana talangan), *sharf* (jual beli valuta asing), dan lain-lain. Pelayanan jasa non-keuangan dalam bentuk *wadi'ah yad amanah* (Safe Deposit Box) dan pelayanan jasa keagenan dengan prinsip *murabahah muqayyadah*. Sementara itu, sebagai badan sosial, bank syariah mempunyai fungsi sebagai pengelola dana sosial.<sup>220</sup>

#### **a. PT. Bank BRI Syariah Kota Medan**

Berawal dari akuisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam. Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah. Kehadiran PT. Bank BRI Syariah ditengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank

---

<sup>220</sup> Ascarya, *Bank Syariah*, hlm.13

BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada tanggal 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah.

Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi asset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah dan bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.<sup>221</sup>

PT. Bank BRI Syariah memiliki visi yaitu menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Sedangkan misi dari Bank BRI Syariah diantaranya:

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.

---

<sup>221</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id) diakses 20 April 2020.

- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.<sup>222</sup>

Dalam menerapkan/melaksanakan fungsi dan tugas bank syariah, BRI Syariah Kota Medan selalu berusaha berpegang pada asas yang telah ditetapkan oleh peraturan perbankan di Indonesia asas-asas tersebut terdapat pada fungsi telah sesuai dengan yang sudah ditetapkan. Bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan Asas/Prinsip Syariah, Demokrasi, Ekonomi dan Prinsip Kehati-hatian.<sup>223</sup> Yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram, zalim. Sedangkan yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi ialah kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan.<sup>224</sup>

Selain menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Bank syariah memiliki fungsi penting yang menjadi ciri khas yang membedakan dengan bank konvensional, yaitu fungsi sosial.<sup>225</sup> Fungsi tersebut diwujudkan dalam bentuk Lembaga Baitul-Mal yang kegiatannya menerima dana yang berasal dari zakat, infaq, shodaqoh, hibah atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi penyalur zakat. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) juga dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf. Dana sosial yang lain juga dikelola oleh bank termasuk dana dari pemberian sanksi kepada nasabah (ta'zir).<sup>226</sup>

---

<sup>222</sup> Surbaiti, "Analisis Tingkat Kesehatan Sebelum dan Sesudah Pemisahan/Spin Off (Studi Kasus Pada PT. Bank Bri Syariah)", *Skripsi*, Institusi Agama Islam Negeri Surakarta 2017, hlm. 51

<sup>223</sup> Pasal 2 UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>224</sup> Penjelasan Pasal 2 UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>225</sup> Pasal 4 UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>226</sup> Penjelasan Pasal 4 UU No 21 tahun 2008 Perbankan Syariah.

Pelaksanaan fungsi-fungsi tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, PT. Bank BRI Syariah juga memiliki produk yang bisa ditawarkan kepada nasabahnya, yaitu:

a. Produk penghimpunan dana (funding)

Bank tidak memberikan imbalan berupa bunga atas dasar dana yang disimpan oleh nasabah didalam Bank. Imbalannya diberikan atas dasar prinsip bagi hasil. Produk-produk penghimpunan dana meliputi:

1) Tabungan BRI Syariah iB

Tabungan BRI Syariah iB merupakan tabungan dari BRI Syariah bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan, dipersembahkan untuk anda yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan. Tabungan BRI Syariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah.

2) Tabungan Impian Syariah iB

Tabungan Impian Syariah iB adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian anda dengan terencana. Tabungan Impian BRI Syariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah serta dilindungi asuransi.

3) Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan Haji BRI Syariah iB dapat mewujudkan langkah terbaik dalam menyempurnakan ibadah. Tabungan Haji BRI Syariah iB dapat memberikan ketenangan, kenyamanan serta lebih berkah dalam penyempurnaan ibadah karena pengelolaan dana sesuai syariah.

4) Giro BRI Syariah iB

Giro BRI Syariah iB merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadiah*)

*yad dhamanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan cek/bilyet giro.

#### 5) Deposito BRI Syariah iB

Deposito BRI Syariah iB adalah produk investasi berjangka kepada deposit dalam mata uang tertentu. Keuntungan: dana dikelola dengan prinsip syariah sehingga *shahibul maal* tidak perlu khawatir akan pengelolaan dana.

#### b. Produk penyaluran dana (lending)

Adapun produk penyaluran dana yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah sebagai berikut:

##### 1) Gadai BRI Syariah iB

Gadai BRI Syariah iB hadir untuk memberikan solusi memperoleh dana tunai untuk memenuhi kebutuhan dana mendesak ataupun untuk keperluan modal usaha dengan proses cepat, mudah, aman dan sesuai syariah untuk ketentraman anda. Manfaat: pilihan tepat, penuh manfaat serta lebih berkah karena pembiayaan sesuai syariah.

##### 2) KKB BRI Syariah iB

Pembiayaan Kendaraan Bermotor menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh nasabah dan Bank.

##### 3) KPR BRI Syariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.<sup>227</sup>

##### 4) KLM BRI Syariah iB

Kepemilikan Logam Mulia menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad Murabahah bil Wakalah. Pembiayaan ini

---

<sup>227</sup> Surbaiti, "Analisis..", hlm. 52-53



dapat membantu nasabah dalam mewujudkan mimpi memiliki emas logam mulia dengan lebih mudah.

5) Pembiayaan Umroh BRI Syariah iB

Produk Pembiayaan Umroh BRI Syariah iB menggunakan prinsip akad jual beli manfaat (Ijarah Multijasa). Produk ini dapat membantu dalam menyempurnakan niat ibadah dan berziarah ke *Baitullah*.

6) KMG BRI Syariah iB

Salah satu produk untuk memenuhi kebutuhan karyawan khususnya karyawan dari perusahaan yang bekerjasama dengan PT. Bank BRI Syariah dalam Program Kesejahteraan Karyawan (EmBP), dimana produk dipergunakan untuk berbagai keperluan karyawan Program Kesejahteraan Karyawan (EmBP).<sup>228</sup>

**b. PT. Bank BNI Syariah Kota Medan**

PT. Bank BNI Syariah merupakan sebuah divisi usaha yang berada pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, BNI merupakan salah satu bank terbesar pertama di Indonesia jika dilihat dari segi jaringan memiliki 900 cabang lebih yang tersebar di Indonesia yang didirikan masa perjuangan (5 Juli 1946). Pendirian PT. Bank BNI Syariah diawali dengan pembentukan tim Bank Syariah pada tahun 1999, di antaranya yaitu Naryono, Mungin, Endang Kusnadi dan lain-lain. Pada akhirnya Bank Indonesia memberikan izin prinsip dan usaha syariah sebagai jawaban tuntutan pasar. Hal ini ditunjang dengan pengalaman PT. Bank BNI Syariah yang sudah lama beroperasi yang merupakan modal yang baik dalam upaya mengembangkan divisi baru.

Krisis moneter tahun 1997 yang menimpa Indonesia membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No. 10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi

---

<sup>228</sup> *Ibid.*, hlm.54

28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu. Nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channelling*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh K.H. Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Adanya Unit Usaha Syariah yang sesuai dengan undang-undang no.10 tahun 1998, Bank BNI menjadi salah satu pelopor dan aktif dalam mengembangkan bank syariah di Indonesia. BNI Syariah pertama kali beroperasi pada tahun 2000 yang ditandai dengan dibukanya lima kantor cabang, seperti di Malang, Yogyakarta, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Sejalan dengan perkembangan bisnis dan banyaknya permintaan masyarakat untuk layanan perbankan syariah pada tahun 2002, dan dibuka kembali dua kantor cabang syariah, yaitu Medan dan Palembang. Pada awal tahun 2003, BNI cabang Jepara direlokasi ke Semarang, sedangkan demi dapat melayani masyarakat Jepara, BNI membuka kantor pembantu syariah di Jepara.

Berkat kerja keras dan dukungan dari stakeholder serta berpedoman pada prinsip prudensial bank, BNI Syariah mengalami perkembangan. Dalam memenuhi tuntutan masyarakat terhadap layanan yang baik, BNI Syariah membuka layanan yang lebih maju khususnya network individual melalui kantor Cabang BNI Syariah Prima. Pelayanan pada BNI Syariah Prima yang profesional akan memberikan solusi keuangan melalui layanan yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah.<sup>229</sup>

Berdasarkan keputusan Gubernur Bank Indonesia No.12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT BANK BNI Syariah. Dan di dalam Corporate Plan UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan spin off tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI

---

<sup>229</sup> Rahmat Sunandar Soleh, "Strategi Pembiayaan Bank Syariah Dalam Membantu Peningkatan Usaha Kecil dan Menengah", *Skripsi*, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2008, hlm. 36-37.

Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu spin off bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Pada tahun 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point.<sup>230</sup>

Jenis produk dan jasa pada PT. Bank BNI Syariah, diantaranya:

a. Produk Simpanan

Berbagai macam simpanan yang ada pada PT. Bank BNI Syariah yang menguntungkan sesuai dengan prinsip syariah dan produk yang ditawarkan, yaitu Giro Wadiah, tabungan Mudharabah, Deposit Mudharabah, Tabungan Haji Indonesia Mudharabah, dan Reksadana Syariah. Giro wadiah merupakan simpanan nasabah dalam titipan murni yang dengan prinsip *Wadiah Yad Dhamanah* yang merupakan dana titipan murni yang dengan seiring dari pemilik dana dapat dioperasikan oleh bank untuk mendukung sektor riil dengan jaminan dana yang dapat ditarik oleh nasabah.

Tabungan Mudharabah merupakan simpanan dana dari pihak ketiga dalam bentuk tabungan dengan prinsip *Mudharabah Mutlqoh* yang dapat disetor dan diambil kapan saja. Deposito Mudharabah merupakan investasi baik secara individu maupun perusahaan dalam bentuk deposito yang sesuai dengan prinsip syariah. Keuntungan yang didapatkan akan dibagi antara pemilik dan bank sesuai dengan *nisbah* yang disepakati. Tabungan haji Indonesia Mudharabah pada PT. Bank BNI Syariah dapat mewujudkan niat nasabah untuk melaksanakan ibadah haji. Dana

---

<sup>230</sup> [www.bnisyariah.co.id](http://www.bnisyariah.co.id). diakses 25 April 2020.

yang disetorkan nasabah yang mendaftar haji akan dikelola secara aman dan sesuai dengan syariah Islam.

Reksadana Syariah menjadi tempat yang digunakan dalam menghimpun pemilik modal (nasabah). Kemudian dana tersebut diinvestasikan dalam portofolio efek sesuai dengan syarat dan ketentuan serta prinsip syariah Islam.

b. Produk Pembiayaan

1) Pembiayaan Murabahah

Yaitu pembiayaan yang menggunakan prinsip jual-beli barang sesuai dengan harga awal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati bersama.

2) Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang didasarkan atas prinsip bagi hasil sesuai dengan kesepakatan bersama. Jenis pembiayaan Mudharabah dapat disalurkan ke berbagai jenis usaha, yaitu perdagangan, perindustrian, pertanian, dan jasa.

3) Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan atas dasar bagi hasil yang disesuaikan dengan penyertaan. Pembiayaan tersebut sangat cocok bagi nasabah yang memiliki usaha dan berniat untuk mengembangkan usahanya.

4) Gadai Emas Syariah

Biasanya dilakukan sebagai jaminan atau hak penguasaan secara fisik/jaminan kepada bank.

c. Produk Jasa

Guna memberikan kemudahan pada nasabahnya, BNI Syariah menyediakan beberapa jasa, diantaranya yaitu: kiriman uang, dan inkaso.<sup>231</sup>

Sebagai pimpinan tertinggi RUPS, kemudian DPS yang bertugas untuk memastikan operasional yang dilakukan sesuai dengan

---

<sup>231</sup> Soleh, "Strategi...", hlm. 42.

prinsip ekonomi syariah. Sedangkan DPS sendiri mempunyai fungsi dan pokok, yaitu: memberikan divisi kepada manajemen tentang pengelolaan dan pengembangan bisnis syariah dari sisi aspek syariah, dan melaporkan kegiatan usaha dalam rangka mengembangkan bisnis perbankan syariah.

Pimpinan tertinggi di dalam Bank BNI yaitu RUPS < DPS yang bertugas memastikan dan menjamin operasional bisnis sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, DPS berfungsi sebagai memberikan divisi kepada manajemen terkait dan pengembangan bisnis syariah. DPS juga memiliki fungsi melaporkan kegiatan usaha perbankan syariah. Selain itu, dewan komisi membawahi direktur utama. Sedangkan divisi syariah merupakan bagian dari Strategi Business Unit ritel. Adapun fungsi pokok divisi syariah, yaitu:<sup>232</sup>

- a. Menjalin hubungan antar divisi
- b. Menyediakan logistik dan materai cabang syariah bersama dengan unit-unit terkait.
- c. Mengelola SDM cabang syariah bekerjasama dengan unit terkait.
- d. Berkoordinasi pengelolaan anggaran usaha syariah.
- e. Menyusun laporan keuangan usaha syariah dan berkoordinasi dengan divisi pengendalian keuangan.
- f. Menunjang pengelolaan sistem teknologi usaha syariah.

Dibawah divisi syariah terdapat kelompok perbankan yang langsung membawahi pengelolaan pengembangan bisnis syariah, dan investment serta pengelolaan penunjang bisnis syariah.

Dalam mencapai tujuan, BNI Syariah sudah menetapkan strategi sumber daya manusia yang komprehensif dan rencana pengembangan SDM yang kompeten dan professional. Model SDM manusia berbasis kompetensi (Compence Based Human Reaseose Manajemen Model) dipilih sebagai

---

<sup>232</sup> Soleh, "Strategi...", hlm. 43

kerangka dasar bagi pengembangan modul lainnya serta manajemen personalia, pengelolaan kerja, perencanaan jenjang karier serta penghargaan prestasi.<sup>233</sup>

Dalam meningkatkan kualitas sumber daya insani BNI Syariah selalu melakukan kegiatan pelatihan pengembangan karir. Pengembangan dan peningkatan kualitas sumber daya insani Bank BNI Syariah merupakan human investment yang tidak terbatas waktunya, mengingat ditangan sumber daya insani yang kompeten, BNI Syariah akan terus berkembang dan maju.

Sejalan dengan sumber daya manusia, sumber daya teknologi juga merupakan penyangga utama sebuah bank. Teknologi informasi memungkinkan produk dan layanan dapat dikembangkan dan sampai kepada nasabah. Penerapan core banking, yang dikenal dengan BNI ICONS yang sudah dioperasikan di 34 cabang dan cabang pembantu di seluruh Indonesia.

PT. Bank BNI Syariah sudah memanfaatkan sistem ini untuk meluncurkan produk dan layanan baru. Kartu yang diperkenalkan untuk menggantikan kartu syariah plus. Kartu baru ini memberikan lebih banyak manfaat karena selain sebagai kartu ATM, kartu ini juga merupakan kartu debit dapat digunakan di setiap toko yang memasang logo *master card* di seluruh dunia.

Selain itu, dengan menggunakan teknologi online BNI induk, antar kantor cabang dan pusat BNI Syariah sudah terhubung dengan menggunakan sarana komunikasi canggih, yaitu transponder. BNI merupakan salah satu dari dua bank di Indonesia yang menggunakan jaringan telekomunikasi pribadi, guna menambah keyakinan pada sistem keamanan dalam beroperasi. Upaya meningkatkan intensitas persaingan industry perbankan syariah, BNI Syariah selalu memberikan layanan yang baik kepada seluruh nasabah dengan adanya teknologi perbankan.

Dengan kerja keras dan dukungan semua pihak, BNI Syariah menunjukkan hasil yang signifikan dengan banyak penghargaan yang diraih, seperti *The Most Profitable Islamic Bank* dari Karim Businnes Consulting

---

<sup>233</sup> Muhammad Jafar Hafsah, *Kemitraan Usaha Konsepsi dan Strategi* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2000)

(2003), bank syariah terbaik dari MUI (2004), *The Most Profitable, The Biggest Market Share, The Widest Market Area Coverage* dari Karim Business Consulting (2004), sebagai bank syariah dalam kategori perusahaan yang memiliki aset di atas Rp. 500 Milyar dari majalah investor.

Dengan adanya beberapa penghargaan tersebut, maka semakin menambah keyakinan bahwa Bank BNI Syariah mampu mewujudkan visi dan misi yang sudah dicanangkan dan semakin memperkuat reputasi BNI syariah sebagai bank kebanggaan bangsa.<sup>234</sup>

### **c. Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Kota Medan**

Menurut Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai tertentu mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan secara luas berarti financing atau perbelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang sudah direncanakan baik sendiri maupun kelompok. Dalam arti sempit, pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.<sup>235</sup>

Pengertian pembiayaan menurut undang-undang Republik Indonesia No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan berupa:

1. Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa-beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
3. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
4. Transaksi simpan-pinjam dalam bentuk piutang qardh.

---

<sup>234</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002)

<sup>235</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT Raja Garfindo Persada, 2003), hlm. 73.

5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dalam aktivitas pembiayaan, bank syariah menjalankan dengan berbagai teknik dan metode yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas nasabah penerima pembiayaan. Mekanisme perbankan syariah yang berdasarkan prinsip mitra usaha, adalah bebas bunga. Oleh karenanya masalah pembayaran bunga kepada para debitur atau pembebanan bunga kepada nasabah pembiayaan tidak akan timbul. Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan, bagi bank berdasarkan prinsip konvensional, keuntungan diperoleh melalui bunga. Sedangkan bagi bank syariah berupa imbalan/ bagi hasil. Perbedaannya terdiri dari analisis pemberian pembiayaan (kredit) beserta persyaratannya.

Adapun jenis-jenis pembiayaan dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek:

1. Pembiayaan menurut sifat penggunaannya
  - a. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan dan investasi.
  - b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumen.<sup>236</sup>
  - c. Pembiayaan menurut tujuannya dibedakan menjadi:
    - Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.

---

<sup>236</sup> Muhammad Syafii Antonio, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik (Jakarta: Gemainsani, 2001), hlm 160.



- Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.<sup>237</sup>

Adapun tujuan adanya pembiayaan yang dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan untuk tingkat mikro.

Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:

- 1) Peningkatan ekonomi umat. Maksudnya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan ekonomi. Dengan demikian, dapat meningkatkan perekonomiannya.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha. Untuk mengembangkan suatu usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat terglirkan.
- 3) Meningkatkan produktivitas, maksudnya ialah adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya. Sebab, upaya produksi tidak dapat jalan tanpa adanya dana.
- 4) Membuka lapangan kerja baru dengan dibukanya beberapa sector usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sector usaha tersebut dapat menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambahkan atau membuka lapangan kerja baru.
- 5) Terjadi distribusi pendapatan. Masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika terjadi, maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka:<sup>238</sup>

- 1) Memaksimalkan laba
- 2) Setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan supaya mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba

---

<sup>237</sup> Rivai, Veithzal Dan Sagala, Ella Jauvani, Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Perusahaan Dari Teori Ke Praktik (Jakarta: PT Rajagrafindo, 2010), hlm. 685.

<sup>238</sup> Muhammad Syafii Antonio, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik (Jakarta: Gemainsani, 2001), hlm 161

maksimal, maka perlu adanya dukungan dana yang cukup.

- 3) Meminimalkan resiko
- 4) Usaha yang dilakukan mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang ditimbulkan.
- 5) Pendayagunaan sumber ekonomi
- 6) Sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada sedangkan sumber modalnya tidak ada, maka diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- 7) Penyaluran kelebihan dana
- 8) Dalam kehidupan masyarakat, ada pihak yang memiliki kelebihan dana, sementara ada pihak yang kekurangan dana. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan kepada pihak yang kekurangan dana.

Tujuan dari pembiayaan dalam lingkup luas terbagi menjadi dua, yaitu pertama *profitability* yang merupakan tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Kedua, *safety* yaitu keamanan dari prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa harus benar-benar terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan yang diharapkan dapat tercapai.

239

Fenomena yang terjadi dalam akad pembiayaan *murabahah* di bank Syariah Kota Medan, dalam pelaksanaannya terdapat penyimpangan di lapangan.

Dalam akad pembiayaan *murabahah*, yaitu pembiayaan dalam bentuk akad jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh para pihak, sehingga dalam hal jual beli ini ada tiga pihak yaitu pemasok, pihak bank dan nasabah. Bahwa alur

---

<sup>239</sup> Ibid., hlm. 711

pembiayaan dengan akad murabahah bil wakalah, dimana nasabah melakukan negosiasi transaksi jual beli yang akan dilaksanakan.

Hal tersebut diatas dalam akad pembiayaan murabahah bil wakalah sejalan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, yang menyebutkan bahwa ketentuan umum tentang pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut.<sup>240</sup>

1. Akad bai'al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
2. Penjual ( al-Ba'I ) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
3. Pembeli ( al-Musyteri ) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
4. Wilayah ashliyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
5. Wilayah niyabiyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
6. Mutsman/mabi' adalah barang yang dijual; mutsman/ mabi' merupakan imbalan atas tsaman yang dipertukarkan.
7. Ra's mal al-murabahah adalah harga perolehan dalam akad jual beli murabahah yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan
8. Tsaman al-murabahah adalah harga jual dalam akad jual beli murabahah yang berupa ra's mal al-murabahah ditambah keuntungan yang disepakati.
9. Bai' al-murabahah al-adiyyah adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.

---

<sup>240</sup> Soemitra, Andri, Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah, ( Jakarta : Prenadamedia Group, 2019), hlm. 82

10. Bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.
11. Al-Tamwil bi al - murabahah pembiayaan murabahah adalah murabahah yang pembayaran harganya tidak tunai.
12. Bai' al-muzayadah adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
13. Bai' al-munaqashah adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
14. Al-Bai' al-hal adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
15. Al-Bai' bi al-taqsih adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
16. Bai' al-muqashshah adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan utang.
17. Khiyanah /Tadlis adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian ra's mal murabahah.

Akan tetapi Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) terhadap pembiayaan murabahah bil wakalah di bank syariah secara umum dalam pelaksanaannya belum dapat dilaksanakan dengan baik, dikarenakan harus mengikuti hukum positif yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia walaupun tidak sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) tersebut. Sedangkan Majelis Ulama Indonesia Wilayah Sumatera Utara dalam hal tersebut tidak memiliki pengaruh, oleh karena bank Syariah Kota Medan langsung berhubungan dengan Majelis Ulama Indonesia ( MUI ) pusat, sehingga yang berperan dalam pembuatan akad pembiayaan murabahah bil wakalah di perbankan syariah Kota Medan adalah MUI pusat. Point penting adanya sistem ini adalah sistem perolehan dari margin (keuntungan) dimana Bank harus membeli terlebih dahulu dari pemasok barang yang dipesan oleh nasabah, kemudian bank baru dapat menjual kepada nasabah.<sup>241</sup>

---

<sup>241</sup> "Wawancara, Kepala Bagian Kredit dan Pimpinan Cabang BRI Syariah Kota Medan, 08 Juni 2020.

Sehubungan dengan yang diuraikan diatas maka akibatnya adanya nasehat dari Dewan Pengawas Syariah (DPS), murabahah dianggap sebagai salah satu produk yang banyak di kritisi sebab tidak terjadi *sharing* resiko antar Bank dengan nasabah, sehingga menyebabkan resiko seluruhnya ditanggung oleh nasabah. Sedangkan dalam hal proses Akad Murabahah Bil Wakalah seharusnya ada pemasok (penjual), Bank dan nasabah, yang dalam hal ini merupakan tiga pihak, akan tetapi dalam pelaksanaannya seolah-olah menghilangkan pihak Bank, sehingga yang terjadi dalam proses tersebut adalah pemasok (penjual) langsung melakukan jual beli dengan nasabah, sehingga yang terjadi adalah jual beli antara dua pihak, hal inilah yang tidak sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) tersebut diatas.

Contoh ;

Sebagaimana kita lihat dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah di Bank Syariah Kota Medan ;

Dalam pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah yang dibuat secara notariil, yang mana di dalam pasal 1 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah tersebut menyebutkan sebagai berikut :

----- Pasal 1 -----

----- DEFENISI -----

-kecuali ditentukan lain, maka defenisi dari istilah – istilah berikut ini adalah sebagai berikut :

1. : adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan Fasilitas dengan itu berupa transaksi jual beli dalam bentuk ---- Pembiayaan piutang murabahah. -----
  
2. : adalah transaksi jual beli suatu barang- sebesar harga -- Murabahah perolehan barang ditambah margin yang disepakati ---- oleh para pihak, dimana BANK menginformasikan ---- terlebih dahulu harga perolehan kepada NASABAH. --
  
3. : adalah barang-barang yang dibeli NASABAH dari ----

- Barang BANK dimana barang tersebut diperoleh BANK dari Pemasok dengan pendanaan yang bersumber dari ----- Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh BANK, ---- sebagaimana diuraikan dalam pasal 3 Akad ini. -----
4. : adalah jaminan yang diserahkan kepada BANK guna --  
Barang menjamin terbayarnya kewajiban NASABAH berdasar-  
Jaminan Akad ini termasuk tetapi tidak terbatas pada -----  
pembebanan hak tanggungan, gadai, aval, fidusia, ----  
penjaminan. -----
5. : adalah hari di mana Bank Indonesia beroperasi dan  
Hari Kerja bank-bank di Indonesia melaksanakan kegiatan -----  
BANK transaksi kliring. -----
6. : adalah masa berlakunya Akad ini sesuai - dengan -----  
Jangka Waktu ketentuan Pasal 21 Akad ini. -----  
adalah sejumlah uang yang dikeluarkan BANK untuk -  
membeli Barang dari Pemasok yang diminta oleh -----
7. : NASABAH dan disetujui oleh BANK berdasarkan ---  
Harga Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan dari  
Beli BANK- kepada NASABAH, termasuk didalamnya ----  
biaya-biaya langsung yang terkait dengan pembelian  
Barang tersebut. -----
8. : adalah sejumlah uang yang diminta oleh BANK -----  
Uang Muka kepada- NASABAH sebagai tanda kesungguhan -----  
(Urbun) NASABAH dalam transaksi murabahah, yang -----  
pembayarannya dilakukan sebelum transaksi murabahah  
dilaksanakan. -----

9. : adalah jumlah uang sebagai keuntungan -----  
Margin pihak BANK berdasarkan Akad ini yang -----  
Keuntungan disetujui oleh PARA PIHAK dan harus -----  
dibayar NASABAH kepada BANK. -----

-

10. : adalah Harga Beli (dikurangi Uang Muka/Urbun, bila ---  
Harga Jual ada) ditambah dengan sejumlah Margin Keuntungan --  
yang ditetapkan dan disepakati oleh PARA PIHAK ---  
dalam Akad ini. -----

11. : adalah potongan harga dari Pemasok -----  
Diskon terhadap harga Barang. Dalam hal diskon diberikan -----  
Pemasok sebelum terjadinya Akad ini, maka diskon -----  
menjadi hak NASABAH. Apabila diskon diberikan -----  
Pemasok setelah ditandatanganinya Akad ini, maka -----  
pembagian diskon akan disepakati oleh BANK dan -----  
NASABAH kemudian. -----

12. : Pengakuan hutang dari NASABAH kepada BANK ----  
Surat akibat pembelian Barang tidak secara tunai senilai ----  
Pengakuan Harga Jual. -----

Hutang

13. : adalah peristiwa-peristiwa sebagaimana -----  
Cidera Janji : tercantum dalam Pasal 10 Akad ini yang -----  
menyebabkan BANK dapat menghentikan -----  
seluruh Fasilitas Pembiayaan dan menagih -----  
dengan seketika dan sekaligus jumlah -----  
kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum -----  
Jangka Waktu Akad ini berakhir. -----
- 14 : adalah pembukuan atas nama NASABAH pada BANK -  
Pembukuan : yang khusus mencatat seluruh transaksi-transaksi -----  
Biaya : NASABAH sehubungan dengan Fasilitas Pembiayaan, -  
yang merupakan bukti yang sah dan mengikat -----  
NASABAH atas segala kewajiban pembayaran -----  
berdasarkan akad ini. -----
- 15 : adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh ---  
Pemasok : BANK untuk menyediakan- Barang yang akan dibeli ---  
oleh BANK dan selanjutnya akan dijual oleh BANK --  
kepada NASABAH. -----

Sehubungan dengan yang diuraikan dalam Pasal 1 tersebut diatas bahwa ada pemasok (penyedia barang), barang, harga beli, harga jual, margin (keuntungan) dan pihak bank. Dari isi Pasal 1 tersebut diatas jelaslah bahwa yang ada yaitu jual beli antara tiga pihak. Akan tetapi dalam pelaksanaannya jual beli yang dilaksanakan hanya antara dua pihak yaitu pihak pemasok dan nasabah. Sehingga dengan demikian hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang



diamanahkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tersebut.

Kemudian dalam pelaksanaannya untuk mengantisipasi penyimpangan tersebut supaya dalam Akad Jual Beli kelihatan tiga pihak maka bank membuat perjanjian dengan nasabah terlebih dahulu dengan membuat Akad Wakalah Tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah yang dibuat secara dibawah tangan. Bahwa dalam Pasal 5 Akad Wakalah tersebut menyebutkan sebagai berikut :

----- PASAL 5 -----  
----- KUASA DAN KEWENANGAN PENERIMA KUASA -----

Sehubungan dengan maksud dan tujuan Akad ini, Bank memberikan kuasa dan kewenangan kepada penerima kuasa khusus untuk dan atas nama Bank melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

1. Melakukan analisa atas kondisi barang sehingga barang dibeli sesuai dengan spesifikasi yang diharapkan Bank dan dalam keadaan yang baik tanpa cacat baik tersembunyi atau tidak tersembunyi.
2. Melakukan dan mengamankan transaksi pembelian barang kepada pihak pemilik barang (pemasok) sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku.
3. Mencantumkan identitas Penerima Kuasa dalam setiap dokumen-dokumen terkait dengan pembelian barang.
4. Memberikan pembayaran, menerima barang, menerima kwitansi, dokumen pemilikan barang dan dokumen perijinannya, dan menerima dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan barang, serta menandatangani dokumen-dokumen berkaitan dengan pembelian barang serta perbuatan hukum lain yang dianggap perlu oleh penerima kuasa.
5. Menyerahkan barang dan dokumen – dokumen yang berkaitan dengan pembelian barang kepada Bank dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya Akad ini atau jangka waktu lain yang disepakati oleh para pihak.
6. Memberikan laporan tertulis mengenai perkembangan pembelian dan penyediaan barang bilamana terdapat kesulitan dalam hal penyediaan barang.

Bahwa kuasa tersebut diatas bukanlah merupakan suatu surat kuasa khusus untuk membeli sesuatu barang, karena tidak menyebutkan secara khusus nomor hak atas sebidang tanah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut, oleh karena itu surat kuasa tersebut adalah merupakan surat kuasa umum yang tidak dapat dipergunakan untuk melaksanakan pembelian apa yang dimaksud dalam Akad Wakalah yang dibuat secara dibawah tangan tersebut. Dan juga surat kuasa yang tercantum dalam Pasal 5 Akad Wakalah Tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah tidak ditindaklanjuti oleh nasabah dengan pemasok yaitu dengan akta peralihan hak antara pemasok dengan nasabah sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli antara pemasok dengan nasabah. Sehingga dengan demikian jelaslah bahwa Akad Jual Beli Murabahah Bil Wakalah yang dilakukan tersebut hanyalah dilakukan antara dua pihak yaitu antara pihak pemasok dengan nasabah.

Sehubungan dengan yang diuraikan diatas bahwa Akad Jual Beli Murabahah Bil Wakalah yang dilaksanakan di bank syariah Kota Medan adalah menyimpang dengan apa yang diamanahkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tersebut.

Sehubungan dengan yang diuraikan diatas dalam hal ini penulis memberikan solusi supaya Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah dalam pelaksanaannya sejalan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, seharusnya sebelum dilakukan Akad Jual Beli Murabahah Bil Wakalah tersebut harus dibuat terlebih dahulu akta perjanjian jual beli antara pemasok dengan Bank dengan harga lunas, sehingga dengan demikian barang tersebut telah dapat dimiliki oleh bank secara sah, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah. Sehingga dengan demikian barulah Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah tersebut dapat dikatakan Akad Jual Beli tiga pihak.

Terjadinya penyimpangan dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah disebabkan oleh kendala – kendala diantaranya sebagai berikut :<sup>242</sup>

- a. Sumber daya manusia, maraknya bank syariah di Indonesia tidak diimbangi dengan sumber daya manusia yang memadai. Terutama sumber daya manusia yang memiliki latar belakang disiplin keilmuan bidang perbankan syariah. Sebagian besar sumber daya manusia di bank syariah terutama bank konvensional yang membuka *Islamic window* berlatar belakang disiplin ilmu ekonomi konvensional. Keadaan ini mengakibatkan akselerasi hukum islam dalam praktek perbankan kurang cepat diakomodasikan dalam sistem perbankan, sehingga kemampuan pengembangan bank syariah menjadi lambat.
- b. Kurangnya akademisi perbankan syariah. Hal ini diakibatkan lingkungan akademisi lebih memperkenalkan kajian – kajian perbankan yang berbasis pada instrumen konvensional. Kondisi ini lebih disebabkan lingkungan pendidikan kita lebih familiar dengan literatur – literatur ekonomi konvensional dibanding literatur ekonomi islam/ syariah. Sehingga kajian-kajian ilmiah mengenai keberadaan bank syariah dan instrumen-instrumen keuangan syariah kurang mendapat perhatian. Hal ini yang mengakibatkan keberadaan bank syariah kurang mendapat legitimasi secara ilmiah di masyarakat.
- c. Kurangnya sosialisasi ke masyarakat tentang keberadaan bank syariah. Sosialisasi tidak sekedar memperkenalkan keberadaan bank syariah di suatu tempat, tetapi juga memperkenalkan mekanisme produk bank syariah dan instrumen – instrumen keuangan bank syariah kepada masyarakat.

---

<sup>242</sup> Mardani, Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia, ( Jakarta : Kencana, cet 1, 2015), hlm.28.

## **2. Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Dalam Dua Perspektif**

### **a. Akad Pembiayaan Murabahah Menurut Hukum Islam**

Bank syariah merupakan sistem bank alternative yang berdasarkan pada nilai-nilai syariat Islam yang sesuai dengan keyakinan sebagian masyarakat Indonesia. Bank syariah bagian dari lembaga perantara keuangan (intermediary finance) dengan fungsi utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Bank syariah adalah salah satu lembaga keuangan Islam di Indonesia yang memfasilitasi transaksi, baik pendanaan, pembiayaan, jual-beli, maupun kegiatan lain yang sejenis, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam.<sup>243</sup>

Payung hukum tersebut telah mendorong penguatan eksistensi bank syariah di Indonesia selain berlandaskan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, juga diikuti dengan berbagai peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Lembaga inilah yang berwenang menjustifikasi kesyariahan produk lembaga keuangan syariah di Indonesia.<sup>244</sup>

Term prinsip syariah disebutkan dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008 Tentang perbankan syariah dengan pengertian prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa<sup>245</sup> yang dikeluarkan oleh lembaga yang

---

<sup>243</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2006), hlm.1

<sup>244</sup> Wirdyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam*, h.2. Lihat juga, Amir Machmud dan Rukmana, *Bank Syariah*., hlm. i

<sup>245</sup> Fatwa merupakan hasil pemikiran ulama atau ahli hukum Islam untuk memberikan jawaban atas persoalan kekinian yang bersifat ikhtari (pilihan) bagi peminta fatwa (mustafti). Secara etimologis, kata fatwa berasal dari bahasa Arab al-fatwa. Menurut Ibnu Manzhur kata fatwa ini merupakan bentuk mashdar dari kata "fata", yaitu, fatwan, yang bermakna muda, baru, penjelasan, penerangan. Secara terminologi, fatwa berarti pendapat mengenai suatu hukum dalam Islam yang merupakan tanggapan dan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peminta fatwa dan tidak mempunyai daya ikat. Lihat Team Penyusun, *Ensiklopedi Islam, Jilid II* (cet. IV; Jakarta: Ictiar Baru Van Hoeve, 1997),h. 6-7. Dalam kajian ushul fikih, fatwa merupakan pendapat yang dikemukakan seorang mujtahid atau faqih sebagai jawaban yang diajukan peminta fatwa dalam suatu kasus yang sifatnya tidak mengikat. Lihat Team Penyusun, *Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid I* (cet. I; Jakarta: Ictiar Baru Van Hoeve, 1996), hlm. 326.

memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Berdasarkan Undang-undang tentang perbankan syariah ini, maka Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai lembaga sosial keagamaan memiliki independensi dalam mengeluarkan fatwa yang berkaitan dengan prinsip-prinsip syariah pada lembaga keuangan syariah.

Dewan Syariah Nasional di bentuk oleh MUI berdasarkan Surat Keputusan MUI No. Kp-75/MUI/II/1999. Dalam lampiran surat keputusan tersebut tercantum kewenangan DSN\_MUI, yaitu menumbuh kembangkan penerapan nilai-nilai syariat dalam kegiatan perekonomian dan keuangan, khususnya mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan, mengeluarkan fatwa atas produk keuangan syariah, dan mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan. Keberadaan DSN-MUI diakui juga dalam PBI No. 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Karena itu, fatwa-fatwa DSN-MUI seharusnya bersifat mengikat yang apabila terjadi pelanggaran terhadap prinsip-prinsip syariah harus diberikan teguran dan sanksi. Fatwa-fatwa DSN-MUI ini juga dapat menjadi hukum materiil bagi hakim dalam memutuskan penyelesaian sengketa perbankan syariah.

Fatwa DSN-MUI sekaligus menjadi hukum materiil sebagai pedoman dalam menjalankan kegiatan ekonomi syariah secara praktis. Dalam Surat Keputusan DSN-MUI No. 02 Tahun 2000 tentang Pedoman Rumah Tangga

---

Pengertian fatwa secara terminologis, sebagaimana dikemukakan oleh Zamakhsyari adalah penjelasan hukum syara' tentang suatu masalah atas pertanyaan seseorang atau kelompok. Menurut al-Syatibi, fatwa dalam arti al-ifta berarti keterangan-keterangan tentang hukum syara' yang tidak mengikat untuk diikuti. Menurut Yusuf Qardawi, fatwa adalah menerangkan hukum syara' dalam suatu persoalan sebagai jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peminta fatwa (mustafi) baik secara perorangan atau kolektif. Berdasarkan pengertian di atas, dapat dipahami bahwa obyek dan substansi fatwa berkaitan dengan suatu persoalan tentang hukum Islam yang diajukan oleh peminta fatwa, baik sebagai pribadi, lembaga, pemerintah, maupun masyarakat secara luas. Sifat fatwa itu tidak memiliki daya mengikat. Karena itu, substansi fatwa dapat dipatuhi dan dilaksanakan oleh peminta fatwa (mustafi) dan juga dapat menolak isi fatwa itu, ataupun dapat meminta fatwa kepada mufti lain. Secara hierarkis, hasil fatwa yang satu tidak dapat membatalkan keputusan fatwa mufti yang lainnya, berdasarkan suatu kaedah ushul yaitu suatu hasil ijtihad tidak dapat membatalkan keputusan ijtihad yang lain. Abd. Aziz 'Azzam, *al-Qawa'id al-Fiqhiyah*, (cet. I; Kairo: Dar al-Hadis, 2005), hlm. 233.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Pasal 1 ayat (2) disebutkan peran dan fungsi DSN-MUI sebagai berikut :

DSN merupakan satu-satunya badan yang berwenang dan mempunyai tugas utama untuk mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan, produk, dan jasa keuangan syariah serta mengawasi penerapan fatwa dimaksud oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia.<sup>246</sup>

Gagasan fatwa DSN-MUI sebagai ciri khas fikih keindonesiaan yang memiliki karakteristik doktrin hukum dan bahan baku pembentukan peraturan perundang-undangan dibidang ekonomi syariah tidak terlepas dari upaya para cendekiawan muslim Indonesia untuk menformulasikan sebuah model fikih Indonesia yang sesuai dengan adat, kebudayaan, dan peradaban Indonesia. Gagasan fikih moderat yang diusung oleh cendekiawan muslim Indonesia didasarkan atas adanya dualisme pandangan tentang pemberlakuan hukum Islam di Indonesia, metode fatwa DSN-MUI didasarkan atas metode dan pendekatan tertentu yang dielaborasi untuk merumuskan fatwa atau argumen hukum Islam yang sesuai dengan adat kebiasaan masyarakat Indonesia.

Metode penetapan fatwa DSN-MUI didasarkan pada pedoman dan prosedur penetapan fatwa Majelis Ulama Indonesia yang disahkan pada sidang ijtima ulama komisi fatwa se Indonesia di Jakarta pada tanggal 16 Desember 2003 bertepatan dengan 22 Syawal 1424 H. Adapun langkah-langkah penetapan fatwa sebagaimana yang dicantumkan pada Bab III adalah sebagai berikut:

1. Sebelum fatwa ditetapkan, diadakan peninjauan pendapat para imam mazhab dan ulama mu'tabar tentang masalah yang akan difatwakan beserta dalil-dalilnya
2. Masalah yang telah jelas hukumnya akan dipaparkan sebagaimana adanya
3. Terhadap permasalahan khilafiyah akan ditempuh langkah-langkah:
  - a. Penemuan titik temu diantara pendapat-pendapat ulama mazhab dengan pendekatan al-jam'u wa al-taufiq.

---

<sup>246</sup> Majelis Ulama Indonesia, Pedoman Rumah Tangga Dewan Syariah Nasional Majelis

- b. Jika langkah pertama tidak dapat dilakukan, maka ditempuh metode tarjih dengan pendekatan muqaranah yang berdasarkan pada kaedah kaedah usul fiqh muqaran.
4. Terhadap masalah yang tidak ditemukan pendapat hukumnya dikalangan ulama mazhab, maka penetapan fatwa didasarkan pada hasil ijtihad jama'i (kolektif) dengan pendekatan bayani, ta'lili (qiyasi, istihsani, ilhaqi) istislahi, dan sadd al-zariah.
5. Penetapan fatwa harus memperhatikan kaedah-kaedah kemaslahatan umum dan maqashid al-syari'ahari'ahf.<sup>247</sup>

Lahirnya fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) sebagai sebuah hasil ijtihad kolektif di bidang ekonomi syariah yang merupakan jawaban atas permasalahan atau perkembangan aktivitas ekonomi yang muncul di Indonesia. Metodologi penetapan hukum yang ditawarkan oleh DSN-MUI disatu sisi memiliki akar metodologis yang kuat, yaitu bersumber dari pengamalan para ulama usul fikih klasik, namun dengan beberapa pengembangan yang disesuaikan dengan kondisi dan adat Indonesia. Disisi lain, metodologi DSN-MUI mencerminkan alur metodologi penetapan hukum Islam yang didasarkan pada ijtihad kolektif dengan pendekatan interdisipliner dan multidisipliner. Metodologi ijtihad seperti inilah yang dibutuhkan untuk menjawab problem hukum pada era high teknologi sekarang ini dengan ikon globalisasi yang dapat menjadi ancaman terhadap eksistensi nilai-nilai agama, budaya, dan ideologi bangsa.

fatwa-fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan lembaga keuangan syariah, dapat dipahami bahwa DSN-MUI lebih cenderung menggunakan metodologi dengan pendekatan qiyasi, istislahi, dan muqaran. Pendekatan qiyasi dengan menganalogikan persoalan dengan hukum yang telah diputuskan oleh nas. Pendekatan istislahi dengan menyelami substansi masalah yang dikandung oleh suatu dalil, meskipun argumentasi mazhab yang dirujuk tidak lazim

---

<sup>247</sup> Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa MUI sejak 1975*, cet. II (Jakarta: Erlangga, 2011), hlm. 5-6

di kalangan ulama. Pendekatan muqaran digunakan untuk mentarjih atau menelusuri pendapat mazhab (ilhaqi) yang kelihatannya saling kontradiktif.

Fatwa DSN-MUI di bidang ekonomi dan keuangan syariah lahir untuk merespons permasalahan-permasalahan ekonomi syariah yang muncul pada ranah empirik. Dalam lingkup bank-bank Syariah yang menyelenggarakan sistem bank syariah di Kota Medan, fatwa-fatwa DSN-MUI terkait dengan pelaksanaan bank syariah memang belum dapat dilaksanakan secara sempurna. Hal ini sebagaimana wawancara dengan Kepala Bagian Kredit dan Pimpinan PT. Bank BRI Syariah Kota Medan :

Posisi Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) terhadap pelaksanaan bank syariah secara umum belum dapat dilaksanakan secara sempurna. Namun apabila terdapat ketidak sesuaian dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), maka wajib mengikuti hukum positif yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Karena kita, berada di Negara Kesatuan Republik Indonesia”.<sup>248</sup>

Memang harus diakui bahwa kedudukan fatwa-fatwa DSN-MUI dalam sistem perundang-undangan di Indonesia tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, karena tidak dibuat oleh lembaga negara yang berwenang untuk membuat peraturan, namun hanya dibuat oleh lembaga sosial kemasyarakatan, sehingga secara formil hanya berlaku sebagai himbauan moral yang sifatnya tidak mengikat.<sup>249</sup> Namun fatwa-fatwa DSN-MUI dapat menjadi sumber hukum materil, karena sifatnya sebagai doktrin ahli hukum. Fatwa DSN-MUI di bidang ekonomi syariah dan keuangan dapat berlaku sebagai hukum formil yang mengikat apabila telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah sebagaimana yang ditunjuk oleh UU No. 10 Tahun 2004 Pasal 7 ayat (4) bahwa:

Jenis peraturan perundang-undangan lain selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum

---

<sup>248</sup> Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit dan Pimpinan Bank BRI Syariah Cabang Medan, 06 Juni 2020

<sup>249</sup> Menurut UU No. 10 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (1) angka 2 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan adalah “Peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum”.



mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.”<sup>250</sup>

Sumber hukum bank di Indonesia tidak hanya bersumber dari hukum formil semata, tetapi dimungkinkan juga bersumber dari hukum tidak tertulis. bank syariah memiliki karakteristik hukum yang berbeda dengan bank konvensional. Karakteristik hukum bank syariah adalah mengembangkan inovasi akad dalam bentuk multi akad untuk merespons transaksi keuangan nasabah yang cenderung mengikuti perkembangan transaksi keuangan modern. Aspek penting yang harus diperhatikan dalam bank syariah<sup>251</sup> bahwa setiap transaksi harus didasarkan atas akad yang berlandaskan pada nilai-nilai syariah.

Kedudukan akad dalam setiap transaksi sangat signifikan. Karena setiap transaksi yang berimplikasi pada peralihan hak dan pemenuhan kewajiban harus dilandasi dengan akad. Akad ini juga menjadi salah satu sebab peralihan kepemilikan kebendaan yang paling dominan dilakukan dalam kegiatan transaksi manusia sepanjang zaman. Salah satu karakteristik bank syariah, yaitu setiap transaksi keuangan, baik berbentuk pendanaan, penyaluran dana, dan aktifitas penawaran jasa keuangan harus dilandasi dengan akad (underlying transaction) yang jelas. Akad merupakan cara untuk mewujudkan tanggung jawab atau kewajiban seseorang yang mengikat dari aspek perundang-undangan. Pihak-pihak yang terikat akad mempunyai kewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah tercantum dalam suatu akad.

Dalam sistem transaksi di bank Syariah, akad ini menjadi domain Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam memberikan fatwa legislasi terhadap transaksi keuangan bank syariah. Fatwa dewan pengawas syariah dapat memiliki kepastian hukum dan berlaku mengikat dalam sistem perundang-undangan di Indonesia setelah melalui proses transformasi dalam bentuk peraturan bank Indonesia. Oleh sebab itu keberadaan DPS yang dibentuk pada masing-masing bank umum syariah, bank perkreditan rakyat syariah (BPRS), dan unit

---

<sup>250</sup> UU No. 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 7 ayat (4).

<sup>251</sup> Faktor-faktor yang membantu pembentukan hukum perbankan di Indonesia adalah, pertama, Perjanjian (akad), kedua, Yurisprudensi, ketiga, Doktrin. Lihat, Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. I (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 19-20

usaha syariah pada bank konvensional. Maupun pada lembaga keuangan syariah secara umum, seperti BMT, asuransi syariah, dan reksadana syariah.<sup>252</sup> Tujuannya ialah agar dapat memfasilitasi akad-akad yang terjadi dalam bank syariah di setiap tempatnya.

Salah satu produk bank syariah yang sangat populer adalah akad pembiayaan murabahah. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mendefinisikan murabahah sebagai pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh sahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi sahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur." Definisi murabahah tersebut semakna dengan definisi yang ditawarkan oleh DSNMUI, yaitu "menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sejalan dengan definisi yang ditawarkan oleh DSN-MUI, UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menegaskan definisi operasional murabahah sebagai "akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati".<sup>253</sup>

Kaidah Fiqh yang menjadi dasar hukum akad pembiayaan murabahah yang dipakai oleh DSN-MUI adalah "pada dasarnya, semua bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".<sup>254</sup>

Berdasarkan landasan hukum tersebut di atas, dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah, terdapat beberapa ketentuan yang wajib dipatuhi, yakni dilarang saling memakan (mengambil) harta dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela, larangan mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, kewajiban memenuhi akad dan persyaratan yang telah ditentukan, jika dalam kesukaran, maka berilah tanggungan sampai ia mendapat kelapangan, dan larangan menunda pembayaran bagi

---

<sup>252</sup> M. Amin Summa, *Himpunan Undang-undang Perdata Islam*, hlm. 1457

<sup>253</sup> M. Amin Summa, *Himpunan Undang-undang Perdata Islam*, hlm. 1492.

<sup>254</sup> Fatwa DSN-MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Murabahah.

orang yang mampu.

Menurut DSN-MUI tentang pembiayaan murabahah dijelaskan bahwa dalam akad murabahah antara bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba dan barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam. Dalam prakteknya, akad murabahah dilakukan dengan cara bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati. Akan tetapi bank terlebih dahulu membuat Akad Wakalah dengan nasabah secara dibawah tangan, akan tetapi akad wakalah tersebut tidak ditindaklanjuti oleh nasabah sehingga dengan demikian dalam hal ini tidak terjadi pembelian dari pemasok untuk dan atas nama bank.

Selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam mengambil keuntungan bank harus bersikap jujur menyampaikan harga pokok modalnya beserta biaya yang diperlukan bank kepada nasabah sehingga dapat diketahui besaran keuntungan yang diperoleh oleh pihak bank.

Pembelian barang dapat diwakilkan kepada nasabah dan akad murabahah baru dapat dilakukan apabila barang tersebut secara prinsip menjadi milik bank. Pembayaran harga dapat dilakukan dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Secara prinsip penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang dengan konsekuensi mendapat keuntungan atau kerugian, maka nasabah harus tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank. Lain halnya dengan nasabah yang dinyatakan pailit dan kemudian tidak dapat menyelesaikan hutangnya, maka bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.<sup>255</sup>

Berkaitan dengan penundaan pembayaran, DSN-MUI telah mengeluarkan fatwa

---

<sup>255</sup> Fatwa DSN-MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Murabahah

tentang sanksi atas nasabah yang menunda-nunda pembayaran. Dalam fatwa itu ditetapkan bahwa:<sup>256</sup>

1. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
2. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan force majeure tidak boleh dikenakan sanksi.
3. Nasabah yang mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi
4. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani
6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam akad murabahah, yaitu, Pertama, harga pembelian harus diketahui oleh calon pembeli lainnya. Kedua, besaran keuntungan atau tingkat margin harus jelas dan transparan. Ketiga, transaksi pertama harus sah secara syar'i. Keempat, modal atau pokok harta merupakan harta representatif. Kelima, kontrak pertama tidak mengandung unsur ribawi. Keenam, segala sesuatu yang berkaitan dengan obyek transaksi harus dijelaskan secara detail, kualitas dan kuantitasnya.<sup>257</sup>

Sedangkan menurut pandangan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, ketentuan umum tentang pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut.

---

<sup>256</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran.

<sup>257</sup> Wahbah Al-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, Jilid. V, hlm. 3765-3773

- 1) Akad bai'al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- 2) Penjual ( al-Ba'I ) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- 3) Pembeli ( al-Musyteri ) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- 4) Wilayah ashliyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
- 5) Wilayah niyabiyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
- 6) Mutsman/mabi' adalah barang yang dijual; mutsman/ mabi' merupakan imbalan atas tsaman yang dipertukarkan.
- 7) Ra's mal al-murabahah adalah harga perolehan dalam akad jual beli murabahah yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan
- 8) Tsaman al-murabahah adalah harga jual dalam akad jual beli murabahah yang berupa ra's mal al-murabahah ditambah keuntungan yang disepakati.
- 9) Bai' al-murabahah al-adiyyah adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
- 10) Bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.
- 11) Al-Tamwil bi al - murabahah pembiayaan murabahah adalah murabahah yang pembayaran harganya tidak tunai.
- 12) Bai' al-muzayadah adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.

- 13) Bai' al-munaqashah adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
- 14) Al-Bai' al-hal adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
- 15) Al-Bai' bi al-taqsih adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
- 16) Bai' al-muqashshah adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan utang.
- 17) Khiyanah /Tadlis adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian ra's mal murabahah.

Secara teoritis-normatif, ketentuan fatwa DSN-MUI Tentang akad murabahah mengindikasikan bahwa akad murabahah terikat secara hukum, yaitu bank menawarkan aset kepada nasabah berdasarkan perjanjian yang mengikat secara hukum. Karena itu kedua pihak harus membuat kontrak jual beli.<sup>258</sup> Fatwa tentang murabahah yang mengikat secara hukum atau sifatnya lazim kepada penjual dan pembeli barang adalah tuntutan hukum fikih modern berkaitan dengan mu'amalah maliyah, khususnya dalam praktik perbankan berdasarkan metode sad al-zari'ah, yaitu untuk menghindari pembatalan akad oleh pemesan yang akan menimbulkan kerugian pada pihak bank.<sup>259</sup>

Ketentuan teknis operasional akad murabahah diformulasi dari fatwa DSN-MUI NO. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Murabahah. Fatwa DSN-MUI ini memuat beberapa ketentuan yang tidak berbeda secara signifikan dengan ketentuan yang terdapat dalam Surat Edaran Bank Indonesia dan Peraturan Bank Indonesia tentang pembiayaan murabahah. Adapun ketentuan teknis operasional akad murabahah berdasarkan Fatwa DSN-MUI mencakup lima ketentuan.<sup>260</sup> *Pertama*, ketentuan umum pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah, antara lain menyangkut keharusan pihak-pihak yang bertransaksi atas akad

---

<sup>258</sup> Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Murabahah

<sup>259</sup> M. Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah, Kajian Komprehensif Tentang Teori Hukum Ekonomi Islam, Penerapannya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Penerapannya ke dalam Peraturan Perundang-undangan* (cet. I; Jakarta: UI Press, 2011), hlm.171

<sup>260</sup> Kumpulan Fatwa DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Murabahah

murabahah yang bebas riba dan obyek transaksinya bukan barang yang diharamkan. Mekanisme pembiayaan, bank dapat membiayai sebagian atau seluruh obyek pembelian yang telah disepakati kualifikasinya. Terhadap mekanisme transaksi, bank membeli barang atas nama sendiri secara sah dan pembelian tersebut bebas riba dan unsur haram. Kemudian menjual barang dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya secara jujur dan transparan. Jika bank mewakili kepada pihak ketiga atas pembelian murabahah, maka transaksi itu dapat dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

*Kedua*, ketentuan murabahah kepada nasabah yang meliputi, obyek yang ditransaksikan harus dipastikan telah menjadi milik bank secara sah. Keharusan menepati janji atas transaksi perjanjian yang telah disepakati. Bank dapat meminta jaminan atas pembiayaan murabahah. Dan bank dapat meminta uang muka ('urbun) seperti diatur dalam PBI No. 7/46/2005, dan SE BI No. 10/14/2008, dan nasabah dapat dikenakan biaya ganti rugi, jika terjadi pembatalan pesanan yang besarnya diambil dari uang muka.

*Ketiga*, ketentuan jaminan dalam murabahah. Jaminan dalam murabahah diperlukan agar nasabah serius atas pesannya. Fatwa ini dituangkan dalam PBI No.7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pasal 9 ayat (1) huruf f yang menjelaskan bahwa bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan angunan tambahan selain barang yang dibiayai oleh bank.

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 115/DSN-MUI/IX/2017 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh) disebutkan bahwa meskipun secara prinsip dalam akad mudarabah tidak dimintakan jaminan dari pihak mudharib, namun Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan dari mudharib agar tidak melakukan penyimpangan. Fatwa ini merupakan bentuk implementasi prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Pasal 2 yang merupakan bagian dari nilai kebebasan berakad dari pihak pemilik modal..

*Keempat*, hutang dalam murabahah. nasabah wajib menyelesaikan hutangnya kepada bank sesuai perjanjian yang disepakati, meskipun nasabah melakukan transaksi lain kepada pihak ketiga atas barang tersebut, baik untung maupun rugi. Kerugian tidak dapat menjadi alasan untuk menunda angsuran pembayaran. Fatwa ini diakomodir melalui PBI No. 7/46/PBI/2005 ayat (1) huruf h dengan bunyi “angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional”. Sedangkan jangka waktu angsuran ditetapkan melalui SE BI Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dalam Bagian III Pasal 3 ayat (1) huruf I yang berbunyi: “jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah”.

*Kelima*, penundaan pembayaran dalam murabahah. Penundaan pembayaran dalam murabahah hanya berlaku bagi nasabah yang dinyatakan pailit. Bagi nasabah yang mampu, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah jika tidak ada kesepakatan musyawarah. Fatwa ini diadaptasi dalam PBI No 7/46/PBI/2005 Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi “bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran”.<sup>261</sup>

*Keenam*, bangkrut dalam murabahah, nasabah yang dinyatakan pailit oleh pengadilan, maka bank harus menunda tagihan hutang berdasarkan kesepakatan. Adapun penyelesaian sengketa perbankan syariah dapat ditempuh melalui jalur Pengadilan Agama, Badan Arbitrase Syariah Nasional, dan pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum sebagaimana diamanahkan oleh UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. adalah bank syariah bertindak sebagai penjual dan sekaligus sebagai lembaga keuangan syariah. Karena itu, sebagai penjual, bank harus memiliki obyek barang yang akan ditransaksikan sebelum akad murabahah dilakukan atau terjadi akad wakalah (pendelegasian wewenang) kepada pihak ketiga untuk pembelian barang sebelum transaksi murabahah dilakukan.

---

<sup>261</sup> Umam Khotibul dan Budi Utomo Setiawan, Perbankan Syariah, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 240



Mekanisme penyerahan barang seperti ini didasarkan pada hukum Islam, yaitu barang harus dimiliki secara riil dan mampu diserahkan pada saat transaksi. Apabila dua syarat ini tidak dapat dipenuhi, maka akad jual beli dianggap tidak memenuhi syarat, sehingga dapat dibatalkan.

Berdasarkan mekanisme seperti ini, dalam praktek dilapangan perbankan syariah di Kota Medan kerap kali mengalami kendala teknis terkait dengan kepemilikan objek barang oleh bank sebelum akad murabahah dilakukan. Permasalahan seperti ini sebagaimana wawancara dengan Kepala Bagian Kredit dan Pimpinan PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan:

"Yang sulit untuk diimplementasikan adalah mengenai pengalihan hak atas objek jaminan yang akan dibeli oleh nasabah yang harus dimiliki terlebih dahulu oleh kreditur. Sedangkan menurut hukum Islam maupun menurut fatwa dewan syariah nasional secara prinsip harus dimiliki terlebih dahulu oleh kreditur. Dalam arti kata harus dimiliki terlebih dahulu oleh kreditur kemudian baru dapat dialihkan kepada debitur".<sup>262</sup>

Memang harus diakui bahwa selain permasalahan di atas, praktek akad *murabahah* pada perbankan syariah sering mengalami kendala dan permasalahan lain dalam prakteknya dilapangan. Permasalahan yang kerap muncul dalam akan murabahah ialah dari sudut pandang hukum, diantaranya adalah mekanisme penyerahan barang, resiko atas barang dan mekanisme pembayarannya, jaminan, dan pajak.<sup>263</sup> Selain permasalahan tersebut pada transaksi pembiayaan berbasis murabahah terdapat beberapa potensi pelanggaran prinsip syariah, yaitu, pertama, bank menyerahkan uang tunai kepada nasabah untuk membeli barang secara murabahah, nasabah cukup menyerahkan kwitansi yang ditanda tangani oleh supplier atas nama bank, padahal antara bank dan supplier tidak terjadi transaksi pembelian dan penyerahan barang yang diinginkan nasabah. Kedua, terjadi penandatanganan akad murabahah yang

---

<sup>262</sup> Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit dan Pimpinan PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan, 08 Juni 2020.

<sup>263</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (cet. I; Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 173

disertai kesepakatan pembelian barang, namun kesepakatan itu dilakukan sebelum barang menjadi milik bank.

Atas dasar itu, perbankan syariah sering melakukan remodifikasi terhadap ketentuan akad transaksi yang tidak mesti sama seperti yang tertuang dalam kitab fikih klasik, namun tetap mengacu Al-Qur'an dan Hadits. Karena pada hakikatnya Al-Qur'an maupun Hadits yang menjadi landasan dalam berakad mengandung prinsip-prinsip mengenai tata kehidupan manusia yang bersifat global, dan masih memberikan kemungkinan untuk dikembangkan. Dalam kaitannya dengan permasalahan berakad diperlukan ijtihad untuk menentukan hukum yang berkaitan dengan syarat dalam akad tersebut. Dalam berijtihad, teori kemaslahatan dapat digunakan dalam merumuskan konsepsi berakad. Teori kemaslahatan mengutamakan sesuatu itu dapat diambil untuk ditarik kesimpulan hukumnya bilamana terdapat di dalamnya kemaslahatan.<sup>264</sup>

Dalam menggali nilai-nilai keislaman sudah sepatutnya harus berpengang pada nilai-nilai kemaslahatannya. Karena itu, remodifikasi terhadap ketentuan akad pembiayaan *murabahah* yang berlandaskan pada kemaslahatan dapat diterima, namun begitu juga sebaliknya apabila mengandung unsur kemudhoratan patut untuk dihindari dan ditinggalkan. Selain itu, keberterimaan remodifikasi terhadap ketentuan akad *murabahah* dapat diterima berdasarkan asas *mushlahah al mursalah*, yaitu kemaslahatan yang keberadaannya tidak didukung syara' dan tidak pula dibatalkan/ditolak syara' melalui dalil-dalil yang rinci, tetapi didukung oleh sekumpulan makna nash Al-Qur'an dan Hadits.<sup>64</sup>

Pergerakan lembaga keuangan syariah, utamanya bank syariah yang sangat progresif menuntut peran ulama melalui institusi DSN-MUI dan DPS untuk lebih intensif dalam menghadapi problematika dibidang ekonomi dan keuangan syariah yang tingkat kompleksitasnya juga semakin tinggi. Ciri khas perbankan syariah, sebagai bank yang berbasis pada label Islam menjadikan bank syariah sangat sensitive terhadap isu-isu syariah. Karena itu, kompetensi DSN dan DPS harus terjamin Anggota DSN dan DPS haruslah ulama yang

---

<sup>264</sup> Umam Khotibul dan Budi Utomo Setiawan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 45

memiliki pemahaman dalam bidang ekonomi, khususnya dunia perbankan syariah.

#### **b. Akad Pembiayaan Murabahah Menurut Hukum Positif**

Sistem bank syariah di Indonesia diwujudkan dalam kerangka sistem perekonomian Indonesia, khususnya berdasarkan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yakni menerapkan *dual banking system* (mengakomodir penerapan bank syariah dalam sistem bank konvensional). Kemudian UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tersebut diganti dengan UU No. 10 Tahun 1998 yang mengatur dengan rinci landasan hukum serta jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah.<sup>265</sup>

Ekspektasi masyarakat terhadap kehadiran bank syariah sangat tinggi, hal ini berimplikasi pada regulasi sebagai payung hukumnya. Karena itu, laju pertumbuhan bank syariah tidak cukup hanya diatur dalam suatu Bab atau Pasal tertentu dalam suatu perundang-undangan. Tetapi diperlukan Undang-Undang khusus yang mengatur karakteristik bank syariah. Berdasarkan realitas empiris dan desakan dari masyarakat muslim Indonesia melalui Majelis Ulama Indonesia (MUI), Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) merancang Undang-Undang tentang Perbankan Syariah yang resmi diundangkan oleh Presiden pada tanggal 16 Juli 2008 melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah merupakan payung hukum yang mempertegas dan mendorong penguatan eksistensi bank syariah di Indonesia.

Dasar pertimbangan atau konsideran lahirnya Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, yaitu Pertama, bahwa sejalan dengan tujuan pembangunan nasional Indonesia, dan untuk mencapai terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi, dikembangkan sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah. Kedua, bahwa kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah semakin

---

<sup>265</sup> Wirdyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (cet. III; Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h.2. Lihat juga, Amir Machmud dan Rukmana, *Bank Syariah: Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*, (cet. I; Jakarta; Erlangga, 2010), hlm. i

meningkat. Ketiga, bahwa bank syariah memiliki kekhususan dibandingkan dengan bank konvensional. Keempat, bahwa pengaturan mengenai perbankan syariah dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 belum spesifik sehingga perlu diatur secara khusus dalam suatu Undang-Undang tersendiri.<sup>266</sup>

Bank syariah bagian dari lembaga perantara keuangan (intermediary finance) dengan fungsi utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Pada Pasal 4 UU Perbankan Syariah ditetapkan fungsi-fungsi bank syariah adalah sebagai berikut :

1. Bank syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) wajib melaksanakan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
2. Bank syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infaq, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkan kepada organisasi penyelenggara zakat.
3. Bank syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nadzir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (wakif)
4. Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Kedudukan Undang- Undang Perbankan Syariah dalam sistem Undang-Undang Perbankan Nasional adalah sebagai *lex specialis*, karena UU Perbankan Syariah merupakan undang-undang yang khusus mengatur perbankan syariah, sedangkan UU Perbankan mengatur perbankan secara umum, baik perbankan syariah maupun perbankan konvensional. Berdasarkan asas *lex specialis derogate lex generalis*, yaitu undang-undang yang bersifat khusus

---

<sup>266</sup> M. Amin Summa, *Himpunan Undang-undang Perdata Islam dan Peraturan pelaksanaan Lainnya di Negara Hukum Indonesia*, (cet. I; Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 1455.

mengesampingkan undang-undang yang bersifat umum. Karena itu, jika dalam UU Perbankan Syariah ada pengaturan yang berbeda dengan yang diatur dalam UU Perbankan, maka bagi Perbankan Syariah undang-undang yang digunakan adalah UU tentang Perbankan Syariah.<sup>267</sup>

Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 2 menyebutkan bahwa kegiatan operasional perbankan syariah dilakukan berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah demokrasi berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Atas dasar itu, demokrasi ekonomi yang dikembangkan oleh perbankan syariah adalah demokrasi yang sesuai dengan falsafah bangsa Indonesia, yaitu demokrasi kerakyatan yang menganut prinsip pemerataan, keadilan dan keseimbangan.

Selain Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Ketentuan lain yang mengatur tentang prinsip syariah juga ditetapkan dalam peraturan bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Khususnya pada Pasal 2 ayat 2 dan 3, bunyi Pasal itu sebagai berikut:

"ayat (2) berbunyi: Dalam melaksanakan jasa perbankan melalui kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa bank, Bank wajib memenuhi Prinsip Syariah. Ayat (3) berbunyi: Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan ('adl wa tawazun),

---

<sup>267</sup> Neni Sri Imaniyati, *Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi*, (cet. I; Bandung: CV. Mandar Maju, 2013), hlm. 74.

kemaslahatan (masalah), dan universalisme ('alamiyah) serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan objek haram".<sup>268</sup>

Adanya ketentuan Prinsip Syariah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai regulator perbankan nasional bertujuan melengkapi dan sekaligus menjelaskan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perbankan syariah. Karena itu, fungsinya sebagai taqyid dan takhsis terhadap hal yang sifatnya umum dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Sehingga kedua aturan ini rnenjadi sumber dan rujukan terhadap pelaksanaan prinsip syariah dalam perbankan syariah. Keengganan mematuhi ketentuan pemenuhan prinsip syariah sebagaimana yang terdapat dalam kedua peraturan tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Sumber dan bahan baku pernbentukan norma prinsip syariah dalam peraturan perundang-undangan ini adalah fatwa-fatwa yang dikeluarkan Oleh DSN-MUI yang kernudian diserap dan ditransformasi menjadi peraturan yang sifatnya mengikat dan memaksa

Kehadiran Undang-undang Perbankan Syariah mempertegas eksistensi bank syariah di Indonesia, sekaligus memperkuat dasar pengaturan hukumnya, sehingga segala hal yang berkaitan dengan dasar hukum operasional bank syariah mengacu pada UU Perbankan Syariah, baik berkaitan dengan eksistensi dewan pengawas syariah, penyelesaian sengketa, dan acuan dalam dokumentasi dan legitimasi, serta pengaturan sanksi apabila terjadi pelanggaran dan penyimpangan dari peraturan yang berlaku,

Term "prinsip syariah" yang tercantum dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 13 bermakna "aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan 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 (mudharahah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan

---

<sup>268</sup> Team Penyusun, *Himpunan Ketentuan Perbankan Syariah Bidang Umum dan Operasional Bank Muamalat* (Jakarta: Bank Muamalat Tbk, 2011), hlm. 108.

(musyarakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (Ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah waiqlina).<sup>269</sup> Sistem operasional bank syariah di Indonesia, salah satunya didasarkan atas konsep murabahah<sup>270</sup> sebagaimana legalitasnya diakui dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah rnaupun peraturan pemerintah lainnya yang berbentuk peraturan bank Indonesia dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Murabahah merupakan penjualan dengan harga pembelian barang berikut untung yang diketahui Murabahah dapat dijelaskan yaitu sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>271</sup>

Dalam implementasinya, akad digunakan untuk mengikat produk-produk bank syariah dengan nasabah. Kewajiban bank syariah menggunakan akad didasarkan pada Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pasal 19. Selain itu, kewajiban bank syariah menggunakan akad juga terdapat dalam PBI No. 10/16/PBI/2008 Tentang Perubahan PBI No. 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, ketentuan itu terutama terdapat pada pasal 1 angka 8. Tentang kewajiban akad dalam bank syariah juga terdapat dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS Tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

---

<sup>269</sup> M Amin Summa, *Himpunan Undang-undang Perdata Islam.*, hlm. 1415

<sup>270</sup> Pengertian akad murabahah dalam Undang-undang Perbankan Syariah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh sahibul mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi sahibul mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Selanjutnya lihat, M, Amin Summa, *Himpunan Undang-undang Perdata Islam*, hlm. 1492

<sup>271</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2003), hlm. 161.

Adanya kesepakatan/perjanjian (akad) pembiayaan murabahah oleh bank syariah dengan nasabah, maka timbul suatu akibat hukum antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>272</sup> Agar perjanjian pembiayaan murabahah, antara bank dan nasabah mendapat legalitas hukum dalam tatanan hukum positif di Indonesia, maka memerlukan keterlibatan Lembaga kenotariatan. Lembaga kenotariatan, mempunyai wewenang untuk membuat/ menerbitkan akta otentik, yaitu surat yang berguna sebagai alat bukti yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang sejak semula sengaja dibuat sebagai pembuktian.<sup>273</sup> Suatu akte otentik yang dibuat oleh seorang notaris sebagai alat bukti untuk mengikat perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara yang menyebutkan "pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik maupun dengan tulisan di bawah tangan". Adanya akta bertujuan untuk menjamin suatu kepastian hukum apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan hukum. Peraturan tentang jabatan notaris diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal I angka I, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 117 Tahun 2004. Peraturan ini merupakan peraturan pengganti dari Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia Stb. 1860 Nomor 3 Tahun 1860. Dalam UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyebutkan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya yang dimaksud dalam undang-undang ini. Lebih lanjut, kewenangan notaris dijelaskan dalam pasal 15 ayat 1, yang menyebutkan:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan

---

<sup>272</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Liberty: Yogyakarta, 1995), hlm. 20.

<sup>273</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Persepektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 18.



grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>274</sup>

Pasal 15 ayat 2 huruf j UUJN memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta di bidang pertanahan. Ada tiga penafsiran dari pasal tersebut yaitu:

1. Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang notaris atau menambah wewenang notaris.
2. Bidang pertanahan juga ikut menjadi wewenang notaris.
3. Tidak ada pengambil-alihan wewenang dari PPAT ataupun dari notaris, karena baik PPAT maupun notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Sedangkan kewenangan pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta peralihan hak sebagaimana diatur dalam pasal 95 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu akta:

1. Jual beli,
2. Tukar - menukar;
3. Hibah,
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama
6. Pembebanan Hak Tanggungan;
7. Pemberian hak guna bangunan atas Tanah Hak Milik;
8. Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; dan

---

<sup>274</sup> Menurut Sutrisno, pengertian notaris yang disebutkan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 2004 Tengan Jabatan Notaris merupakan pengertian notari secara umum. Sedangkan definisi tentang apa itu notaris lebih lanjut dijelaskan dalam pasal 15 ayat 1 UU No. 30 Tahun 2004 Tengan Jabatan Notaris. Pengertian notari dalam pasal tersebut tersebut memiliki kesamaan dengan pengertian notari yang disebutkan dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Stb. 1860 Nomor 3. Lihat Sutrisno, *Komentar Undang-undang Jabata Notari*, Buku I (Diktat Kuliah Program Studi Magister Kenotariatan Solah Pascasaraja Universitas Sumatera Utara, Medan: Tanpa tahun penerbitan), hlm. 116-117.

## 9. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Peraturan tentang pedoman pembuatan akta pada perbankan syariah di Indonesia belum diatur secara khusus. Akta pembiayaan pada bank syariah masih mengacu pada aturan yang terdapat dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 30 Tahun 2005 Tentang Jabatan Notaris. Dalam undang-undang itu yang dimaksud jabatan notaris bersifat umum, artinya pedoman pembuatan akta bersifat umum pula. Namun aturan pedoman pembuatan akta pada perbankan syariah mengikuti peraturan perundang-undangan jabatan notaris yang bersifat umum tersebut. Adapun kewenangan notaris dalam membuat akta otentik meliputi 4 hal utama, yaitu: (1) kewenangan menyangkut akta yang dibuat; (2) para pihak yang menghadap, (3) tempat; dan (4) waktu pembuatan akta. Apabila keempat unsur tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat/diterbitkan menjadi tidak otentik. Artinya kekuatan hukum dari akte tersebut sama halnya dengan akte yang dibuat di bawah tangan”, meskipun akta tersebut ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan.<sup>275</sup> Penandatanganan dalam sebuah akta wajib dilakukan sesuai Pasal 1864 KUHPerdara, namun apabila akta tersebut tidak disahkan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris, maka akta tersebut tidak menjadi atau bisa disebut sebagai "akta otentik”. Dalam konteks inilah peran penting notaris, bahwa notaris diberikan kewenangan menciptakan alat bukti yang mutlak.

Selain itu akta akad pembiayaan syariah yang mesti mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam membuat kontrak pembiayaan bank syariah masih banyak mengacu pada format perjanjian kredit di bank konvensional, namun demikian dilakukan juga penyesuaian dalam pasal-pasalnya agar tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Penyesuaian yang dilakukan berpedoman pada hukum Islam yang berlaku, dan juga mengacu juga kepada ketentuan hukum positif Indonesia. Yang harus diperhatikan dalam pembuatan akad antara lain Undang-Undang tentang Perbankan Syariah, Undang-

---

<sup>275</sup> GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1991), hlm 36.

Undang Perseroan Terbatas, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), dan lain sebagainya.<sup>276</sup>

Teknis operasional pembiayaan murabahah diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) No. 10/14/DPS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Sebagaimana juga diatur dalam Peraturan Bank Indonesia, PBI No. 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan Prinsip Syariah. Pada dua peraturan tersebut memuat tentang ketentuan-ketentuan yang harus ada dalam pembiayaan berdasarkan akad murabahah. Ketentuan-ketentuan itu meliputi :<sup>277</sup>

Pertama, Pihak-pihak yang bertransaksi, nasabah dan bank dengan syarat bank sebagai penyedia dana bertindak sebagai penjual, dan nasabah sebagai pembeli.

Kedua, obyek jual beli berupa barang yang harus diketahui secara pasti spesifikasi, kualitas, kuantitas, dan harganya. Ketiga, bank wajib menjelaskan karakteristik pembiayaan murabahah, hak dan kewajiban nasabah terkait transparansi informasi perbankan, dan penggunaan data pribadi nasabah. Keempat, bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan murabahah berkaitan dengan aspek personal yang mencakup kapasitas usaha, kemampuan keuangan, dan prospek usaha. Kelima, bank dapat membiayai sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disepakati. Keenam, jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah. Ketujuh, Kesepakatan atas margin keuntungan ditentukan hanya sekali pada awal pembiayaan dan tidak berubah selama periode pembiayaan. Kedelapan, bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis. Kesembilan, bank diperkenankan memberikan potongan tanpa diperjanjikan di muka. Sepuluh, pihak

---

<sup>276</sup> Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah, dan Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), hlm. 205-206

bank dapat meminta ganti rugi atas pembatalan pesanan sebesar biaya riil. Sebelas, bank dapat meminta uang muka kepada nasabah.

Berkaitan dengan akad pembiayaan murabahah, dalam dunia perbankan syariah, penerapan unsur jaminan atas pembiayaan antara bank dengan nasabah merupakan suatu kewajiban. Keharusan tentang adanya jaminan dikarenakan nasabah melakukan jual-beli (pembiayaan murabahah) suatu barang, dengan pembayaran menggunakan metode angsuran atau cicilan. Karena kondisi ini, bank merasa perlu untuk menghadirkan jaminan dari nasabah sebagai komitmen bahwa nasabah akan membayarkan angsuran sesuai kesepakatan. Penerapan unsur jaminan atas pembiayaan murabahah antara pihak bank dengan nasabah tidak sama seperti bank konvensional. Perbedaannya terletak pada penerapan akad (kontrak) dan prinsip operasional transaksi perbankan yang berlandaskan pada syariat Islam. Adanya unsur jaminan yang dipergunakan dalam bank syariah merupakan prinsip yang sama dengan bank konvensional dalam pemberian pembiayaan.<sup>278</sup>

Jaminan merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan. Adanya jaminan dalam setiap akad pembiayaan murabahah pada bank syariah merupakan langkah positif untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian bagi pihak bank syariah dalam bertransaksi. Dalam memberikan jaminannya, pihak nasabah diberikan kebebasan untuk menyerahkan barang jaminan dalam berbagai jenis, dapat berupa: sertifikat tanah, surat keputusan pengangkatan pegawai tetap, dan lainnya. Barang yang diberikan nasabah akan dinilai oleh pihak bank syariah kelayakan untuk menjadi jaminan

Adanya jaminan merupakan langkah preventif untuk memastikan bahwa modal yang diberikan atau dipinjamkan dapat dikembalikan berdasarkan ketentuan dan kesepakatan. Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/Kep/DIR tanggal 28 Februari 1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Tujuan

---

<sup>278</sup> Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah, dan Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), hlm. 207

lain dari adanya jaminan dalam sistem murabahah untuk menghindari moral hazard yang dilakukan oleh mitra bisnis. Dalam dunia perbankan adanya jaminan sangat diperlukan sebagai salah satu mitigasi resiko dari mitra bisnis mengingat dana yang dikelola adalah dana nasabah yang menuntut adanya likuiditas bank yang apabila sewaktu-waktu dana tersebut ditarik oleh nasabah.

Dalam praktik transaksi perbankan syariah, bila mitra bisnis memiliki integritas moral yang sudah terukur dan teruji, maka nasabah tersebut dapat dibebaskan dari adanya jaminan dalam akat pembiayaan murabahah. Kreteria terukur yang dimaksud adalah pihak nasabah dapat memenuhi kewajibannya dalam memberikan laporan keuntungan dari proyek usaha dan tepat waktu. Sedangkan kriteria teruji yang dimaksud adalah nasabah tidak pernah melakukan penyimpangan dengan alasan resiko kegagalan usaha. Dengan demikian, tercipta adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Keberadaan jaminan dalam perbankan syariah, khususnya dalam pembiayaan murabahah, nasabah mendapat legalitas hukum dalam tatanan hukum positif di Indonesia, maka memerlukan keterlibatan lembaga kenotariatan.

Peraturan-peraturan yang diuraikan di atas merupakan bentuk hukum positif dalam sistem perbankan syariah di Indonesia. Atas dasar peraturan ini bank-bank syariah di Indonesia wajib mematuhi aturan yang telah ditetapkan. Berdasarkan ketentuan peraturan tersebut kegiatan perbankan syariah mesti tunduk pada peraturan yang berlaku.

### **3. Akta Autentik Dalam Praktik Bank Syariah di Kota Medan**

Tinjauan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998<sup>279</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dibentuk atas dasar perintah dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 antara lain mengatur mengenai tugas pokok, kewenangan, pengangkatan dan

---

<sup>279</sup> Wahyu Utomo, Hatta Isnaini, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 11

pemberhentian PPAT.<sup>280</sup>

Daerah kerja, pengangkatan jabatan, pelaksanaan jabatan, serta pembinaan dan pengawasan PPAT.

Secara yuridis PPAT dapat digolongkan menjadi 4 (empat) golongan, yaitu :

1. PPAT yang berlatar belakang pendidikan kenotariatan,
2. PPAT Sementara,
3. PPAT Khusus,
4. PPAT pengganti.

#### 1). Pengangkatan PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Kewenangan dari PPAT adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah :<sup>281</sup>

- a. jual beli,
- b. tukar menukar,
- c. hibah,
- d. memasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
- e. pembagian hak bersama,
- f. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. pembebanan hak tanggungan,
- h. pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam

---

<sup>280</sup> Wahyu Utomo, Hatta Isnaini, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 166

<sup>281</sup> Santoso Urip, Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 115

daerah kerjanya. Akan tetapi, khusus untuk perbuatan hukum tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama mengenai beberapa objek hak atas tanah yang letaknya meliputi beberapa daerah kerja PPAT, akta atas perbuatan hukum tersebut dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan untuk suatu daerah kerja tertentu. Menurut PP Nomor 37 Tahun 1998 daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor pertanahan, yakni kabupaten/kota. Sejak diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 2016 daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi dan PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerjanya. Pada dasarnya perubahan daerah kerja PPAT menjadi satu wilayah provinsi dapat mengatasi permasalahan kota/kabupaten yang belum atau tidak mempunyai PPAT. Hal ini dikarenakan PPAT di suatu kabupaten/kota dapat membuat akta mengenai hak atas tanah yang objeknya berada di kabupaten/kota lain yang masih dalam satu provinsi. Akan tetapi, pada kenyataannya hal yang demikian masih belum dapat dilaksanakan karena untuk membuat akta mengenai hak atas tanah sebelumnya PPAT harus melakukan pemeriksaan sertifikat secara langsung di kantor pertanahan dimana objek tanah tersebut berada.<sup>282</sup>

Terkait dengan daerah kerja, aturan mengenai formasi PPAT yang sebelumnya diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 2016 aturan mengenai formasi PPAT tersebut tidak diberlakukan lagi. Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT. Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016 daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi dan tempat kedudukan PPAT adalah di kabupaten/kota di provinsi yang bersangkutan yang menjadi bagian daerah kerjanya. Dengan demikian aturan mengenai formasi PPAT masih diperlukan untuk membantu penyebaran PPAT lebih merata

---

<sup>282</sup> Santoso Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 83

dan tidak menumpuk di satu kota/kabupaten saja.

Sejak diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 2016, syarat usia untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah minimal 22 (dua puluh dua) tahun, sedangkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 syarat usia untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah 30 (tiga puluh) tahun. Syarat usia 22 tahun untuk menjadi PPAT perlu dipertimbangkan kembali mengingat PPAT membutuhkan pengetahuan dan keahlian yang khusus serta kematangan usia dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Persyaratan lainnya untuk dapat diangkat menjadi PPAT yang diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 adalah telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun setelah lulus jenjang strata dua kenotariatan. Syarat pendidikan untuk menjadi PPAT dipertegas harus berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan. Selain itu, dimungkinkan juga syarat pendidikan lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 tidak diatur dengan jelas siapa yang berhak untuk mengikuti program pendidikan khusus PPAT. Apakah setiap orang secara umum atau hanya untuk kalangan tertentu, yakni pensiunan pegawai Badan Pertanahan Nasional. Oleh karenanya perlu diatur secara tegas dan jelas syarat untuk diangkat menjadi PPAT dalam RUU PPAT.

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 diatur pula mengenai tata cara pengangkatan jabatan PPAT yakni dengan mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. PPAT dilarang menjalankan jabatannya jika belum mengucapkan sumpah jabatan PPAT. Jika aturan tersebut dilanggar maka akta yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Hal lainnya yang diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah mengenai pelaksanaan jabatan PPAT, yakni dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari setelah pengambilan sumpah jabatan PPAT wajib menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi



daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Selain wajib menyampaikan hal-hal tersebut, dalam waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib melaksanakan jabatannya secara nyata. PPAT dapat diberhentikan sementara jika tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata dalam jangka 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah jabatan. Terkait pelaksanaan jabatan PPAT terdapat ketentuan bahwa PPAT wajib mempunyai satu kantor yaitu di tempat kedudukannya. PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris harus berkantor yang sama dengan tempat kedudukan notaris.

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 diatur ketentuan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri. Padahal jika merujuk kepada ketentuan di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1868, suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik jika dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Oleh karenanya, salah satu materi muatan yang harus diatur dalam RUU Jabatan PPAT adalah mengenai bentuk akta PPAT. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak ada aturan yang tegas mengenai keharusan PPAT untuk membuat protokol PPAT. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya. Aturan mengenai protokol PPAT hanya mengenai kewajiban penyerahan protokol PPAT kepada PPAT lain di daerah kerjanya dalam hal seorang PPAT memasuki usia pensiun atau diberhentikan oleh Menteri. Dalam hal tidak ada PPAT penerima protokol, maka protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Jika PPAT meninggal dunia, maka keluarga terdekat atau ahli warisnya mempunyai kewajiban untuk menyerahtherimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan. Dalam RUU Jabatan PPAT perlu ditegaskan adanya keharusan bagi PPAT untuk menyusun atau membuat protokol PPAT.<sup>284</sup>

---

<sup>283</sup> Santoso Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 91

<sup>284</sup> Santoso Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 92

Seorang PPAT diharuskan untuk menyimpan setiap lembar akta PPAT asli dan menjilidnya setiap 1 (satu) bulan. Selain itu, PPAT juga diharuskan membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Setiap bulannya PPAT diwajibkan untuk mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada kepala kantor pertanahan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) ulan berikutnya. PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak menjelaskan lebih lanjut apakah keharusan untuk membuat buku daftar akta dan menyampaikan laporan bulanan juga harus dilakukan oleh PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

## 2) Pengangkatan PPAT Sementara

PP Nomor 37 Tahun 1998 mendefinisikan PPAT Sementara sebagai pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 diterangkan bahwa pejabat pemerintah yang diangkat menjadi PPAT Sementara adalah camat atau kepala desa.<sup>285</sup> Camat atau kepala desa ini diangkat menjadi PPAT Sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 diatur bahwa pelaksanaan tugas PPAT oleh PPAT Sementara hanya dilakukan selama camat atau kepala desa yang bersangkutan masih memegang jabatannya di daerah tersebut atau selama belum diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Daerah kerja PPAT Sementara ini hanya meliputi wilayah kecamatan atau desa tempat ia memegang jabatan tersebut. Sebelum menjalankan jabatannya sebagai PPAT Sementara, camat atau kepala desa tersebut wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota di daerah kerja kecamatan/desanya. Sumpah jabatan tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penunjukan camat atau kepala desa menjadi PPAT Sementara. Jika dalam 3 (tiga) bulan tidak dilakukan pengangkatan sumpah, maka keputusan penunjukan camat atau kepala desa sebagai PPAT Sementara batal demi hukum. Sama seperti PPAT, PPAT Sementara tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagai PPAT Sementara

---

<sup>285</sup> Salim, Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Depok : RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 145

sebelum mengucapkan sumpah jabatan. Jika aturan itu dilanggar, maka akta yang dibuat oleh PPAT Sementara tersebut tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Jika di suatu kecamatan atau desa hanya ada satu PPAT, yaitu PPAT Sementara, sedangkan camat/ kepala desa tersebut atau keluarganya menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah, dalam hal yang demikian wakil camat atau sekretaris desa diberi kewenangan untuk membuat akta terkait keperluan pihak-pihak tersebut setelah mengucapkan sumpah jabatan PPAT di depan PPAT Sementara yang bersangkutan.<sup>286</sup>

Terhadap PPAT Sementara diberlakukan juga aturan mengenai penyerahan protokol kepada PPAT Sementara yang menggantikannya jika PPAT Sementara yang bersangkutan berhenti sebagai PPAT Sementara. Ketentuan mengenai larangan PPAT untuk meninggalkan kantor lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut dan ketentuan mengenai cuti PPAT tidak berlaku bagi PPAT Sementara. Terkait dengan uang jasa atau honorarium PPAT Sementara berlaku ketentuan yang sama dengan PPAT, yakni tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta. PPAT Sementara juga wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada pihak yang tidak mampu. Mengingat jumlah PPAT yang sudah cukup banyak saat ini, keberadaan PPAT Sementara perlu dipertimbangkan untuk ditiadakan.<sup>287</sup>

Selain alasan tersebut, pertimbangan lain untuk meniadakan PPAT Sementara adalah latar belakang pendidikan PPAT Sementara yang tidak sama dengan PPAT yang berlatar belakang pendidikan kenotariatan. Pembuatan akta pertanahan memerlukan pengetahuan di bidang pertanahan dan hukum keperdataan yang cukup mumpuni agar di kemudian hari akta yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tidak menimbulkan permasalahan atau kerugian bagi para pihak. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak disebutkan secara tegas akta perbuatan hukum apa saja yang dapat dibuat oleh PPAT Sementara. Kalau melihat

---

<sup>286</sup> Wahyu Utomo, Hatta Isnaini, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 49

<sup>287</sup> Wahyu Utomo, Hatta Isnaini, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 50

definisi dari PPAT Sementara disebutkan bahwa PPAT Sementara melaksanakan tugas dengan membuat akta PPAT. Definisi akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dengan demikian dapat diasumsikan bahwa PPAT Sementara berwenang membuat akta PPAT terkait perbuatan hukum yang ada di dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 sama seperti dengan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT.

Jika dikaitkan dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 itu tidak disebutkan mengenai PPAT Sementara. Dalam undang-undang tersebut diatur bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Terkait dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam UU Hak Tanggungan diatur bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Hal yang demikian menimbulkan pertanyaan apakah PPAT Sementara mempunyai kewenangan untuk membuat akta pemberian hak tanggungan dan SKMHT, mengingat dalam UU Hak Tanggungan tidak mengatur tentang PPAT Sementara sebagai pejabat yang berwenang membuat akta Hak Tanggungan.

### 3) Pengangkatan PPAT Khusus

Terkait dengan PPAT Khusus, PP Nomor 37 Tahun 1998 mendefinisikan PPAT Khusus sebagai pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. Dalam Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk kepala kantor pertanahan sebagai PPAT Khusus untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari kementerian luar negeri. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak ada

penjelasan lebih lanjut mengenai akta PPAT dalam perbuatan hukum yang mana saja yang dapat dibuat oleh PPAT Khusus.<sup>288</sup>

Dalam RUU Jabatan PPAT, PPAT Khusus tetap akan diatur maka harus ada kejelasan akta PPAT mana yang dibuat oleh PPAT Khusus. Akan tetapi, apabila akta PPAT tersebut pada dasarnya dapat dibuat oleh PPAT yang biasa maka sebenarnya keberadaan PPAT Khusus perlu dipertimbangkan lagi. Pasal 3 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan atau sebelumnya telah diberhentikan oleh Menteri. Daerah kerja dari PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Berbeda dengan PPAT dan PPAT Sementara, PPAT Khusus dalam melaksanakan jabatannya tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT terlebih dahulu. PPAT Khusus juga tidak perlu menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan lainnya kepada pejabat yang berwenang.

#### 4 ) Pengangkatan PPAT Pengganti

Terkait dengan aturan mengenai PPAT pengganti, hanya ada satu pasal yang membahas mengenai PPAT pengganti, yakni di Pasal 31. PPAT pengganti diperlukan untuk melaksanakan tugas dan kewenangan PPAT yang sedang diberhentikan sementara atau sedang menjalani cuti. PPAT pengganti diangkat oleh pejabat yang berwenang atas permohonan PPAT yang bersangkutan. Sebelum menjalankan jabatannya PPAT pengganti diambil sumpahnya terlebih dahulu oleh kepala kantor pertanahan setempat. Tidak semua orang dapat menjadi PPAT pengganti. Persyaratan untuk menjadi PPAT pengganti yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 adalah telah lulus jenjang strata dua kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun; atau seseorang yang telah lulus program pendidikan khusus PPAT

---

<sup>288</sup> Wahyu Utomo, Hatta Isnaini, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 50

yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan.<sup>289</sup>

Jika dibandingkan dengan aturan yang terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, syarat untuk menjadi PPAT pengganti adalah lulus program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan minimal selama 2 (dua) tahun. Secara implisit, PP Nomor 24 Tahun 2016 memberikan kesempatan kepada lulusan notariat yang bekerja di suatu kantor PPAT untuk menjadi PPAT pengganti di kantor PPAT lainnya. Dengan banyaknya jumlah PPAT saat ini, keberadaan PPAT pengganti perlu dipertimbangkan. Jika seorang PPAT berhenti sementara atau sedang mengambil cuti, pihak yang berkepentingan dapat mencari PPAT lainnya.<sup>290</sup>

Peranan notaris dalam akta autentik dalam pembuatan akad pembiayaan murabahah di bank syariah di Kota Medan menurut perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dilaksanakan secara sempurna sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut, maka dari itu, dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di bank syariah mengharuskan atau mewajibkan keterlibatan peran akta autentik. Karena dengan adanya akta autentik bagi nasabah ataupun pihak bank syariah sendiri untuk menjamin adanya kepastian hukum guna melindungi kepentingan para pihak maupun secara tidak langsung yaitu bagi masyarakat secara keseluruhan.

Tugas pokok dan fungsi pembuatan akad pembiayaan murabahah ialah PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, sistem Bank

---

<sup>289</sup> Salim, Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Depok : RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 125

<sup>290</sup> Badan Keahlian DPR-RI, "Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah" (Jakarta Pusat PUU BK DPR-RI, 2019), hlm. 94-102

Syariah mewajibkan keterlibatan notaris dalam akad pembiayaan murabahah, karena:<sup>291</sup>

1. Notaris dalam tugas jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta autentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti yang lainnya. Jika misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar inilah yang wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>292</sup>

#### **4. Masalah Dalam Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah**

##### **a. Akad dalam Bank Syariah**

Bank syariah di Indonesia pada umumnya dalam hal memberikan pembiayaan murabahah, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang digunakan oleh musytari yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan bank konvensional, syarat dan ketentuan umum pembiayaan murabahah adalah:

- 1) Umum, tidak hanya diperuntukkan bagi kaum muslim saja;
- 2) Harus cakap hukum sesuai KUHP perdata;
- 3) Memenuhi 5C yaitu : Character (watak) Collateral (jaminan) Capital (modal) Conditional of economi (prospek usaha) Capability (kemampuan);
- 4) Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan;
- 5) Jaminan, biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada mark up) maka pihak bank

---

<sup>291</sup> Salim, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018), hlm. 26

<sup>292</sup> "Wawancara, Kepala Kantor Cabang BRI Syariah Kota Medan, 06 Juni 2020.

mengenakan uang muka sendiri sesuai dengan kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.<sup>293</sup>

Dalam pembayaran pembiayaan murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun cicilan akan tetapi dalam bank menerapkan sistem cicilan. Dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Murabahah dicirikan dengan adanya penyerahan barang diawal akad dan pembayaran kemudian, baik dalam bentuk angsuran maupun sekaligus. Dalam hal keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah, dalam fiqih belum diatur secara terperinci. Ulama sepakat apabila keterlambatan pembayaran maka pihak bank diperbolehkan menerapkan sistem denda (ta'zir) dengan tujuan agar pihak nasabah lebih bertanggung jawab atas dana pinjaman tersebut. Lebih terperinci peraturan tersebut dijelaskan dalam restrukturisasi bank syariah tahapan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>294</sup>

1. Penjadwalan kembali (resceduling) adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktu pembayarannya.
2. Persyaratan kembali (reconditioning) adalah perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada pihak bank meliputi: perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu, perubahan nisbah dalam pembiayaan, perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan, serta pemberian potongan.
3. Penataan kembali (restructuring), merupakan perubahan persyaratan pembiayaan meliputi: penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu dan menengah, konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

Tingkat pemahaman nasabah dalam praktek akad pembiayaan murabahah di bank syariah belum begitu baik. Maka dari itu setiap praktisi hukum harus dapat

---

<sup>293</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 60.

<sup>294</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 61



memberikan pemahaman terhadap nasabah mengenai pengetahuan pada bank Syariah. Nasabah harus mengetahui perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional.

### **b. Manfaat dan Resiko Pembiayaan Murabahah**

Manfaat pembiayaan murabahah pada bank syariah, antara lain adalah :

1. Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah.
2. Sistem ba'i al-murabahah juga sangat sederhana.
3. Penanganan administrasi yang mudah di bank syariah.

Kemungkinan resiko yang harus diantisipasi, antara lain sebagai berikut:

#### a) Resiko Pembiayaan.

Adalah resiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank.

Contoh :

Nasabah A mengambil KPR dari Bank B dengan skema *murabahah* berjangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun. Pada tahun pertama sampai dengan tahun keempat, nasabah tersebut masih lancar dalam membayar angsuran. Pada tahun keenam, nasabah di PHK dari perusahaannya. Atas kejadian itu, Bank B berpotensi menghadapi resiko pembiayaan karena nasabah tidak memiliki pendapatan lagi untuk angsuran rumah yang sudah dinikmatinya.

#### b) Resiko Pasar

Adalah resiko pada posisi neraca dan rekening administratif akibat perubahan harga pasar, antara lain resiko berupa perubahan nilai dari asset yang dapat diperdagangkan atau disewakan.

#### c) Resiko Hukum

Adalah resiko akibat tuntutan hukum dan / atau kelemahan aspek yuridis.

Contoh :

Bank H tidak melakukan *legal meeting* dengan baik ketika memberikan pembiayaan modal kerja kepada PT. A, terutama verifikasi atas pengesahan Kementerian Hukum dan HAM atas perubahan Anggaran Dasar PT.A. Di kemudian hari ternyata pengurus PT.A telah memalsukan pengesahan Anggaran

Dasar PT.A. Perbuatan pengurus PT. A tersebut telah menyebabkan Bank H berpotensi mengalami resiko hukum.<sup>295</sup>

## **5. Sistem Bagi Hasil Dalam Bank Syariah**

Prinsip Bagi Hasil merupakan bagian yang sangat esensial dalam kegiatan operasional perbankan syariah, prinsip bagi hasil merupakan implementasi dari prinsip keadilan, persamaan, dalam transaksi ekonomi syaria'ah, bahkan bank syariah sendiri sebenarnya sangat lekat dengan sebutan bank bagi hasil.<sup>296</sup> Dengan dukungan konstitusi yang memadai baik berupa peraturan perundang-undangan yang telah tersedia, Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah nasional (DSN), perbankan Syariah yang dalam kegiatan operasionalnya harus selalu berpijak kepada prinsip-prinsip syariah, memiliki peluang besar dapat menegakkan perekonomian nasional yang berbasiskan asas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

<sup>297</sup>Dalam pelaksanaannya, Bank Syariah menerapkan prinsip tersebut pada produk-produk pembiayaan yang berbasis Natural Uncertainty Contracts (NUC), yakni akad bisnis yang tidak memberikan kepastian pendapatan (return), baik dari segi jumlah (amount) maupun waktu (timing), seperti pembiayaan mudharabah dan musyarakah. Penerapan bagi hasil itu sendiri sebagai realisasi dari amanat yang termaktub dalam Undang-Undang perbankan Syariah No 7 Tahun 1992 Pasal 6 huruf ( m ) yang menyebutkan bahwa bank umum dapat menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah.

Sistem bagi hasil merupakan sistem di mana dilakukannya perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam usaha tersebut diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat

---

<sup>295</sup> Ikatan Bankir Indonesia, Memahami Bisnis Bank Syariah, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2018), hlm. 345

<sup>296</sup> Umam Khotibul dan Budi Utomo Setiawan, Perbankan Syariah, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 131

<sup>297</sup> Adiwarmam A. Karim. Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 286.

antara kedua belah pihak atau lebih. Bagi hasil dalam sistem bank syaria'ah merupakan ciri khusus yang ditawarkan kepada masyarakat, dan di dalam aturan syaria'ah yang berkaitan dengan pembagian hasil usaha harus ditentukan terlebih dahulu pada awal terjadinya kontrak (akad). Besarnya penentuan porsi bagi hasil antara kedua belah pihak ditentukan sesuai kesepakatan bersama, dan harus terjadi dengan adanya kerelaan (An-Tarodhin) di masing-masing pihak tanpa adanya unsur paksaan. Melainkan atas dasar ridha diantara kedua belah pihak dengan apa yang telah mereka sepakati dalam rencana kegiatan usaha yang dijalani.

Mekanisme perhitungan bagi hasil yang diterapkan di dalam bank Syaria'ah terdiri dari dua sistem, yaitu :<sup>298</sup>

#### 1) Profit Sharing

Menurut etimologi Indonesia adalah bagi keuntungan. Dalam kamus ekonomi diartikan pembagian laba. Profit secara istilah adalah perbedaan yang timbul ketika total pendapatan (total revenue) suatu perusahaan lebih besar dari biaya total (total cost). Di dalam istilah lain profit sharing adalah perhitungan bagi hasil didasarkan kepada hasil bersih dari total pendapatan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

Pada bank syaria'ah istilah yang sering dipakai adalah profit and loss sharing, di mana hal ini dapat diartikan sebagai pembagian antara untung dan rugi dari pendapatan yang diterima atas hasil usaha yang telah dilakukan. Sistem profit and loss sharing dalam pelaksanaannya merupakan bentuk dari perjanjian kerjasama antara pemodal (Investor) dan pengelola modal (enterpreneur) dalam menjalankan kegiatan usaha ekonomi, dimana di antara keduanya akan terikat kontrak bahwa di dalam usaha tersebut jika mendapat keuntungan akan dibagi kedua pihak sesuai nisbah kesepakatan di awal perjanjian, dan begitu pula bila usaha mengalami kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi masing-masing. Kerugian bagi pemodal tidak mendapatkan kembali modal investasinya secara utuh ataupun keseluruhan,

---

<sup>298</sup> Antonio Bank Syaria'ah, hlm. 90.

dan bagi pengelola modal tidak mendapatkan upah/ hasil dari jerih payahnya atas kerja yang telah dilakukannya. Keuntungan yang didapat dari hasil usaha tersebut akan dilakukan pembagian setelah dilakukan perhitungan terlebih dahulu atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan selama proses usaha.

Keuntungan usaha dalam dunia bisnis bisa negatif, artinya usaha merugi, positif berarti ada angka lebih sisa dari pendapatan dikurangi biaya-biaya, dan nol artinya antara pendapatan dan biaya menjadi balance. Keuntungan yang dibagikan adalah keuntungan bersih (net profit) yang merupakan lebihan dari selisih atas pengurangan total cost terhadap total revenue.

## 2) Revenue Sharing

Revenue sharing berarti pembagian hasil, penghasilan atau pendapatan.

Revenue (pendapatan) dalam kamus ekonomi adalah hasil uang yang diterima oleh suatu perusahaan dari penjualan barang-barang (goods) dan jasa-jasa (services) yang dihasilkannya dari pendapatan penjualan (sales revenue). Dalam arti lain revenue merupakan besaran yang mengacu pada perkalian antara jumlah output yang dihasilkan dari kegiatan produksi dikalikan dengan harga barang atau jasa dari suatu produksi tersebut. Di dalam revenue terdapat unsur-unsur yang terdiri dari total biaya (total cost) dan laba (profit). Laba bersih (net profit) merupakan laba kotor (gross profit) dikurangi biaya distribusi penjualan, administrasi dan keuangan.<sup>299</sup>

Berdasarkan definisi di atas dapat diambil kesimpulan bahwa arti revenue pada prinsip ekonomi dapat diartikan sebagai total penerimaan dari hasil usaha dalam kegiatan produksi, yang merupakan jumlah dari total pengeluaran atas barang ataupun jasa dikalikan dengan harga barang tersebut. Unsur yang terdapat di dalam revenue meliputi total harga pokok penjualan ditambah dengan total

---

<sup>299</sup> Antonio Bank Syariah, hlm. 91

selisih dari hasil pendapatan penjualan tersebut. Tentunya di dalamnya meliputi modal (capital) ditambah dengan keuntungannya (profit). Berbeda dengan revenue di dalam arti pada bank. Yang dimaksud dengan revenue bagi bank adalah jumlah dari penghasilan bunga bank yang diterima dari penyaluran dananya atau jasa atas pinjaman maupun titipan yang diberikan oleh bank. Revenue pada bank syari'ah adalah hasil yang diterima oleh bank dari penyaluran dana (investasi) ke dalam bentuk aktiva produktif, yaitu penempatan dana bank pada pihak lain. Hal ini merupakan selisih atau angka lebih dari aktiva produktif dengan hasil penerimaan bank.

Bank Syari'ah memperkenalkan sistem pada masyarakat dengan istilah Revenue Sharing, yaitu sistem bagi hasil yang dihitung dari total pendapatan pengelolaan dana tanpa dikurangi dengan biaya pengelolaan dana. Lebih jelasnya Revenue sharing dalam arti bank syariah adalah perhitungan bagi hasil didasarkan kepada total seluruh pendapatan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut. Sistem revenue sharing berlaku pada pendapatan bank yang akan dibagikan dihitung berdasarkan pendapatan kotor (gross sales), yang digunakan dalam menghitung bagi hasil untuk produk pendanaan bank.<sup>300</sup>

## **B. Peranan Akta Autentik Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Kota Medan.**

### **1. Menurut Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.**

Notaris mempunyai peranan strategis dalam menciptakan kepastian hukum sesuai dengan tugas dan wewenangnya dimana kepastian hukum sangat didambakan oleh masyarakat modern. Indonesia sebagai Negara yang meletakkan hukum sebagai kekuatan tertinggi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan jaminan bagi seluruh warga negaranya

---

<sup>300</sup> Suherman, "Penerapan Prinsip Bagi Hasil Pada Perbankan Syariah Sebuah Pendekatan al-Maqasidu al-Syariah", al-Mashlahah Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, hlm. 297.

untuk mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan pada kebenaran dan keadilan. Jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum tersebut tentunya membutuhkan upaya konkrit agar terselenggara dengan seksama sebagai bentuk pertanggung jawaban Negara bagi kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Dalam bidang kenotariatan, upaya konkrit sebagai perwujudan dari prinsip kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum tersebut diaplikasikan dalam bentuk pembuatan akta yang memiliki kekuatan pembuktian terkuat dan terpenuh karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) bahwa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Kebutuhan akan jasa Notaris dalam masyarakat modern tidak mungkin dapat dihindarkan. Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah dan pemerintah sebagai organ Negara mengangkat Notaris bukan semata untuk kepentingan Notaris itu sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat luas. Jasa yang diberikan oleh Notaris terkait erat dengan persoalan *trust* (kepercayaan diantara para pihak), artinya Negara memberikan kepercayaan yang besar terhadap Notaris dan dengan demikian dapat dikatakan bahwa pemberian kepercayaan kepada Notaris berarti bahwa Notaris mau tidak mau telah memikul tanggung jawab atasnya. Tanggung jawab ini dapat berupa tanggungjawab secara hukum maupun moral.<sup>301</sup>

Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta Notaris di bidang hukum perdata. Oleh karena notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara, maka Notaris dianggap sebagai bagian dari penguasa. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sendiri termasuk rubrik Undang-Undang organik dan materi yang diaturnya termasuk dalam bidang hukum publik

---

<sup>301</sup> Suherman, " Penerapan Prinsip Bagi Hasil Pada Perbankan Syariah Sebuah Pendekatan al-Maqasidu al-Syariah", al-Mashlahah Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, hlm. 298

sehingga ketentuan- ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah sebagian besar peraturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Jabatan atas kewenangan publik ini merupakan dasar dari pekerjaan Notaris yang bidangnya berada di dalam konteks hukum privat. Notaris mempunyai peran yang sangat unik. Bagi masyarakat, Notaris muncul sebagai sosok yang mempunyai kewenangan publik, penyuluh dan pemberi nasehat. Jabatan Notaris mempunyai dua ciri dan sifat yang esentiil, yaitu ketidakmemihakkan (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidaktergantungan (*independency*) di dalam memberikan bantuan kepada masyarakat. Merupakan suatu keyakinan, bahwa kedua ciri tersebut melekat pada dan identik dengan perilaku Notaris di dalam menjalankan jabatannya.

Pada kehidupan yang lebih kompleks, kepastian hukum seringkali menjadi tumpuan dari mekanisme roda kehidupan masyarakat. Banyak tindakan hukum yang dilakukan orang berkaitan dengan adanya jaminan akan kepastian hukum sehingga dibutuhkan alat bukti yang terkuat, yaitu perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam akta Notaris yang merupakan akta autentik.

Akta autentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang sempurna, yaitu :<sup>302</sup>

a. Kekuatan pembuktian lahiriyah

Kekuatan pembuktian ini didasarkan atas keadaan lahiriyah, yaitu surat yang tampak seperti akta dianggap mempunyai kekuatan seperti akta autentik, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Suatu akta autentik yang ditunjukkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta autentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut, maka pada akta tersebut melekat kekuatan pembuktian lahiriyah. Maksud dari kata memiliki daya pembuktian lahiriyah adalah melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta autentik harus dianggap benar sebagai akta autentik sampai pihak lain mampu membuktikan sebaliknya.

b. Kekuatan pembuktian formal.

---

<sup>302</sup> Leny helena dan Freddy Harris, Notaris Indonesia, (Jakarta : Lintas Cetak Djaja, 2017), hlm.66-69

Kekuatan pembuktian ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan dibawah akta ini. Kekuatan pembuktian formal memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak yang menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta. Segala keterangan yang disampaikan oleh orang yang menandatangani akta autentik dianggap benar sebagai keterangan yang disampaikan dan dikehendaki oleh yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum dalam akta autentik bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan didalamnya benar dan orang yang menandatangani, tetapi meliputi pula kebenaran formal yang dicantumkan oleh pejabat pembuat akta mengenai tanggal yang tertera didalamnya sehingga tanggal tersebut harus dianggap benar dan tanggal pembuatan akta tidak dapat lagi digugurkan oleh para pihak dan hakim.

c. Kekuatan pembuktian material.

Kekuatan pembuktian ini memberi kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

Dalam kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian mengenai materi (isi) akta autentik, memberi kepastian mengenai perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta atau para pihak dalam akta.

## **2. Menurut Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

### **a. Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) mempunyai peranan yang sangat penting di dalam kerangka membantu masyarakat dalam pembuatan akta yang menyangkut dengan jaminan dalam Akad Pembiayaan Murabahah . Hal ini disebabkan karena PPAT mempunyai kewenangan, yang meliputi kewenangan baik untuk melakukan peralihan hak atas tanah maupun di dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ). Kewenangan dalam bahasa inggrisnya



disebut dengan *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>303</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dalam pengangkatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti yang telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk melaksanakan tugas pokoknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Di dalam kepustakaan dijumpai istilah *power* dan *authority*. *Power* diterjemahkan sebagai kekuasaan, sedangkan *authority* diterjemahkan sebagai wewenang. Demikian juga dijumpai kata paksaan yang menunjuk pada kekuatan fisik. Ketiga istilah yaitu kekuasaan, wewenang, dan kekuatan fisik saling mengait. Keterkaitan tersebut adalah dalam kekuasaan terdapat wewenang, kekuasaan didasarkan pada aturan hukum, dan untuk melaksanakan kekuasaan dan wewenang diperlukan kekuatan fisik dari orang yang mempunyai kekuasaan dan wewenang.<sup>304</sup>

Pengertian wewenang dikemukakan oleh Andi Hamzah, yaitu serangkaian hak yang melekat pada jabatan atau seorang pejabat untuk mengambil tindakan yang diperlukan agar tugas pekerjaan dapat terlaksana dengan baik, hak dan kekuasaan, kompetensi, yuridiksi, dan otoritas. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa istilah wewenang atau kewenangan sering disamakan dengan istilah *bevoegdheid* dalam istilah Hukum Belanda. Kalau dilakukan pengkajian secara cermat, ada perbedaan antara istilah wewenang atau kewenangan dengan *bevoegdheid*. Perbedaan dalam karakter hukumnya, istilah *bevoegdheid* digunakan baik dalam konsep hukum privat maupun konsep hukum publik, sedangkan dalam konsep Hukum Indonesia, istilah wewenang atau kewenangan digunakan dalam konsep hukum publik. Dalam hukum tata Negara, wewenang

---

<sup>303</sup> Santoso Urip, Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 107

<sup>304</sup> Santoso Urip, Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 116

(*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtmacht*). Jadi dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Oleh karena itu, konsep wewenang merupakan konsep dalam hukum publik. Sependapat dengan Philipus M. Hadjon, S.F. Marbun menyatakan bahwa wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau dengan perkataan lain, wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum. Dari pengertian wewenang ini ada 3 (tiga) unsur dalam wewenang, yaitu :

- a. Wewenang adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum public ;
- b. Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-Undang ;
- c. Wewenang yang diberikan adalah untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa bagi pemerintah, dasar untuk melakukan perbuatan hukum publik adalah adanya kewenangan yang berkaitan dengan suatu jabatan atau (*ambt*). Wewenang melalui 3 (tiga) sumber yaitu atribusi, delegasi, dan mandat akan melahirkan kewenangan (*bevoegdheid*), legal *power*, *competence*). Kewenangan berkaitan dengan jabatan yang diemban seseorang. Kewenangan lahir melalui atribusi, delegasi atau mandat.

Kewenangan sebagai kemampuan untuk melakukan tindakan hukum publik memiliki beberapa sifat yang oleh Indroharto dibedakan atas 3 (tiga) macam, yaitu

.<sup>305</sup>

- a. Wewenang pemerintahan yang bersifat fakultatif, apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan, maka wewenang pemerintahan demikian itu dapat dikatakan sedikit banyak bersifat terikat. Dalam hal demikian itu, terjadi wewenang itu bersifat fakultatif, karena

---

<sup>305</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 109-111

dalam hal itu badan atau jabatan yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenangnya. Ia sedikit banyaknya masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dapat dilakukan apabila hal-hal atau keadaan-keadaan tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan dasarnya dipenuhi ;

- b. Wewenang pemerintahan yang bersifat terikat. Apabila peraturan dasarnya menentukan isi dari keputusan yang harus diambil secara terinci, maka wewenang pemerintahan semacam itu dikatakan sebagai wewenang pemerintahan yang bersifat terikat ;
- c. Sebaliknya selama peraturan dasarnya dapat ditafsirkan masih memberikan kebebasan kepada badan atau jabatan tata usaha. Negara yang akan dikeluarkannya, maka wewenang pemerintahan demikian itu disebut sebagai wewenang yang mengandung suatu ruang gerak kebebasan. Jadi bersifat *discretionair*.

Lebih lanjut, Indoharto menyatakan bahwa urusan pemerintahan adalah segala macam urusan mengenai masyarakat bangsa dan Negara ini yang bukan merupakan tugas legislatif maupun mengadili. Dengan demikian, apa dan siapa saja tersebut tidak terbatas pada instansi – instansi resmi yang berada dalam lingkungan pemerintahan.

Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam hukum administrasi karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperoleh. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (*legaliteit beginselen*). Suatu kewenangan harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku sehingga bersifat sah. Wewenang adalah kekuasaan seseorang untuk melakukan suatu tindakan hukum publik berdasarkan peraturan perundang-undangan. Keabsahan untuk melakukan tindakan hukum publik tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

Wewenang sebagai konsep hukum publik dinyatakan oleh Hene Van Maarseven yang dikutip oleh Philipus M. Hadjon, yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas. Komponen p engaruh adalah penggunaan wewenang

dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang selalu harus ditunjukkan dasar hukumnya dan komponen konformitas ialah mengandung makna adanya suatu standar wewenang, yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).<sup>306</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum mempunyai wewenang atau kewenangan, yaitu mempunyai kekuasaan untuk melakukan tindakan hukum berupa pembuatan akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan. Wewenang atau kewenangan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta dinyatakan sah apabila didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang memuat wewenang atau kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu :

- a. Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah ;
- b. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun ;
- c. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ;
- d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- e. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

---

<sup>306</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 112

- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan dalam peraturan pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang mengatur wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :<sup>307</sup>

a. Pasal 2

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut :

- a. Jual beli ;
- b. Tukar menukar ;
- c. Hibah ;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng) ;
- e. Pembagian hak bersama ;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah hak milik ;
- g. Pembebanan Hak Tanggungan ;
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

i. Pasal 3

(1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai

---

<sup>307</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm.112

semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya .

- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>308</sup>

j. Pasal 4

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Aka Tanah dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

Ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 yang mengatur wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :<sup>309</sup>

a. Pasal 2

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan

---

<sup>308</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 113

<sup>309</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 112-113

data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pembebanan Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

b. Pasal 3<sup>310</sup>

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya.

(2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerjanya di dalam wilayah kerja jabatannya.

c. Pasal 4

---

<sup>310</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 113

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya, apabila salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut didaftarkan pada kantor masing-masing.

Pengaturan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- a. Jual beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*).<sup>311</sup>
  - 1) Pasal 16 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.  
Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - 2) Pasal 34 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.  
Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - 3) Pasal 54 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

---

<sup>311</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 116



Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4) Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Pembagian hak bersama

Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”<sup>312</sup>

c. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat

---

<sup>312</sup> Wahyu Utomo, Hatta Isnaini, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 217

Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

d. Pembebanan Hak Tanggungan

(1) Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Akta pembebanan Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pembebanan Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

(2) Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(3) Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>313</sup>

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun , pembebanan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Pemberian surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pemberian surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yaitu :<sup>314</sup>

(1) Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaries atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan memenuhi persyaratan, sebagai berikut:

---

<sup>313</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 109-118

<sup>314</sup> Oka Setiawan, I Ketut, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggunga, (Jakarta: SinarGrafika, 2019), hlm. 136

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
  - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
  - c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
  - (3) Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
  - (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.<sup>315</sup>
  - (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan berlaku.
  - (6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang tidak ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

---

<sup>315</sup> Oka Setiawan, I Ketut, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan, (Jakarta: SinarGrafika, 2019), hlm. 139

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 95 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 jis Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

a. Jual beli.

Jual beli adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam jual beli ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.

b. Tukar-menukar.

Tukar-menukar adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya dari pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang satu kepada pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang lain. Dalam tukar-menukar ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek tukar-menukar.

c. Hibah.

Hibah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah kepada pemberi hibah. Dalam hibah ini, penerima hibah harus memenuhi syarat sebagai

subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hibah tanah.<sup>316</sup>

d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*).

Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun kepada perusahaan yang akan difungsikan sebagai modal perusahaan. Dalam pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) ini, perusahaan sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*).

e. Pembagian hak bersama.

Pembagian hak bersama adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan harta warisan untuk selama-lamanya oleh seorang atau lebih dari satu orang ahli waris kepada seorang atau lebih dari satu orang ahli waris yang lain. Dalam pembagian hak bersama ini, seorang atau lebih dari satu orang ahli waris memberikan persetujuan bahwa harta waris diberikan kepada seorang atau lebih dari satu orang ahli waris yang lain.

f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah perbuatan hukum berupa penyerahan Hak Milik untuk jangka waktu tertentu oleh pemilik tanah kepada pihak lain sebagai pemegang Hak Guna Bangunan / Hak Pakai dengan atau tanpa pembayaran sejumlah uang oleh pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai kepada pemilik tanah.

g. Pembebanan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun

---

<sup>316</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 119

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang member kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>317</sup>

h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan adalah pemberian kuasa oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi Hak Tanggungan atau debitur kepada bank sebagai pemegang Hak Tanggungan atau kreditur untuk membebani Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat 8 (delapan) macam akta yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 8 Tahun 2012, yaitu akta jual beli, akta tukar-menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik, dan akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik. Di luar 8 (delapan) macam akta tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak berwenang membuat aktanya.

Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

a. Ikatan jual beli.

Ikatan jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual dengan pihak lain sebagai calon pembeli akan mengadakan jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

---

<sup>317</sup> Oka Setiawan, I Ketut, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggunga, (Jakarta: SinarGrafika, 2019), hlm. 115

Ikatan jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh notaris.<sup>318</sup>

b. Pelepasan hak.

Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah yang dikuasainya dengan atau tanpa pemberian ganti kerugian yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh notaris atau dengan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah.<sup>319</sup>

c. Wakaf tanah Hak Milik

Wakaf tanah Hak Milik adalah perbuatan hukum berupa penyerahan Hak Milik atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah sebagai wakif kepada pihak lain sebagai *nadzir* guna keperluan peribadatan, pendidikan atau sosial.

Wakaf tanah Hak Milik dibuktikan dengan akta ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

d. Lelang

Lelang adalah penjualan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang atau Balai Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga yang tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang.

Lelang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.<sup>320</sup>

e. Ruislag

---

<sup>318</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 113

<sup>319</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 41

<sup>320</sup> Oka Setiawan, I Ketut, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggunga, (Jakarta: SinarGrafika, 2019), hlm. 160

Ruislag adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh Pemerintah atau Pemerintah sebagai pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dan pihak lain menyerahkan hak atas tanahnya kepada Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Pihak lain dapat menyerahkan hak atas tanahnya atau mendirikan bangunan di atasnya untuk kepentingan Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Ruislag dibuktikan dengan penyerahan hak atas tanah baik oleh Pemerintah dan pihak lain (Perseroan Terbatas).

f. Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah kegiatan mengubah hak atas tanah yang kuat sifatnya menjadi hak atas tanah yang sifatnya terkuat. Perubahan hak atas tanah ini dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dibuktikan dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.

g. Penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai

Penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai adalah kegiatan mengubah dari hak atas tanah yang terkuat sifatnya menjadi hak atas tanah yang sifatnya kuat. Perubahan hak atas tanah ini dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dibuktikan dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

h. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah adalah kegiatan untuk memperpanjang jangka waktu penguasaan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai setelah jangka waktu untuk pertama kalinya berakhir.



Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dibuktikan dengan Surat keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>321</sup>

i. Pembaharuan hak atas tanah.

Pembaharuan hak atas tanah adalah kegiatan untuk memperbaharui penguasaan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai setelah perpanjangan jangka waktunya berakhir.

Pembaharuan hak atas tanah dibuktikan dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ada dua hal yang terkandung dalam kewenangan PPAT, yang meliputi :

1. Kewenangan
2. PPAT.

Ateng Syarifuddin menyajikan pengertian wewenang, yang mengemukakan bahwa :

“ Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu ” onderdeel” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintah, tidak hanya meliputi wewenang keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. <sup>322</sup> Ateng Syarifuddin tidak hanya menyajikan konsep tentang kewenangan, tetapi juga

---

<sup>321</sup> Oka Setiawan, I Ketut, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggunga, (Jakarta: SinarGrafika, 2019), hlm. 66

<sup>322</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 108

tentang wewenang. Unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan meliputi ;

1. Adanya kekuasaan formal
2. Kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan apakah dalam bentuk Undang-Undang, Peraturan Pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum dikonsepsikan sebagai ciri yang berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat.

PPAT dikonsepsikan sebagai :

“ Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ada dua unsur yang tercantum dalam definisi PPAT, yang meliputi :<sup>323</sup>

1. Kedudukan PPAT
2. Kewenangannya

Kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Pejabat umum dikonsepsikan pejabat yang diberikan kewenangan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Ada dua alasan yang dapat dikemukakan, yang meliputi :<sup>324</sup>

1. Alasan yuridis
2. Alasan sosiologis

Alasan yuridis merupakan hal-hal yang membenarkan kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan itu disajikan sebagai berikut :

---

<sup>323</sup> Wahyu Utomo, Hatta Isnaini, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 34

<sup>324</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 10

1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal ini memuat tentang pengertian PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan ( APHT ) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai Atas Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah,
3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ), adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah tertentu.
4. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
6. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2017 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Masa

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun".<sup>325</sup>

Apabila memperhatikan peraturan perundang-undangan di atas, tampak bahwa PPAT telah ditentukan secara yuridis sebagai pejabat umum. Penunjukan itu jelas tercantum dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan berbagai peraturan dibawahnya. Penunjukan yuridis memberikan legitimasi yang sangat besar bagi PPAT di dalam melaksanakan kewenangannya.

Alasan sosiologis merupakan alasan yang berkaitan Pelaksanaan kewenangan yang dilakukan selama ini oleh PPAT, yaitu melayani kepentingan masyarakat banyak. Kewenangan itu, yang meliputi membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai :<sup>326</sup>

1. Hak atas tanah;
2. Pembebanan hak atas tanah;
3. SKMHT, APHT
4. Hak milik atas satuan rumah susun.

Dari uraian di atas, dapat disajikan pengertian kewenangan PPAT.

Kewenangan PPAT dikonstruksikan sebagai:

"Kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada PPAT untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ( SKMHT ), Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) dan hak milik atas satuan rumah susun".

Ada dua unsur yang terkandung dalam konsep PPAT di atas, yang meliputi

:

- 1 . Adanya subjek; dan
- 2 . Adanya kewenangan.

---

<sup>325</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 44

<sup>326</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 43

Subjek yang diberi kekuasaan, yaitu PPAT. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari PPAT untuk melaksanakan jabatannya. Kewenangan PPAT dibagi menjadi empat macam, yang meliputi:

1. Pemindahan hak atas tanah;
2. Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT);
3. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)
4. Hak milik atas satuan rumah susun.

Pemindahan hak atas tanah dikonsepsikan sebagai proses atau perbuatan untuk memberikan hak atas tanah kepada pihak lainnya. Ada empat macam hak atas tanah itu, yang meliputi:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Bangunan;
3. Hak Guna Usaha; Dan
4. Hak Pakai.

Penyebab dilakukan pemindahan adalah karena jual beli, hibah, dan lainnya. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yaitu<sup>327</sup>

“Akta yang dibuat di hadapan pejabat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang di dalamnya memuat dan mengatur tentang hak dan kewajiban antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan, di mana pemberi hak tanggungan menyerahkan hak atas tanahnya kepada penerima hak tanggungan untuk menguasainya Secara yuridis, untuk pelunasan utang, apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi”.

Ada empat unsur yang tercantum dalam akta pembebanan hak tanggungan, yang meliputi adanya:

1. Akta;
2. Subjek;
3. Objek; Dan

---

<sup>327</sup> Oka Setiawan, I Ketut, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggunga, (Jakarta: SinarGrafika, 2019), hlm. 115

#### 4. Tujuan.

Tujuan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yaitu memberikan hak kepada penerima hak tanggungan melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan manakala pemberi hak tanggungan wanprestasi. Wanprestasi artinya bahwa pemberi hak tanggungan tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya. Prestasi adalah membayar pokok dan margin bank. Pemberi hak tanggungan dikatakan wanprestasi apabila yang bersangkutan telah diberikan somasi atau teguran berturut-turut selama tiga kali dan ia tidak mengindahkannya.

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT dikonsepsikan sebagai:

"Surat yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT, yang mengatur hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan pemegang kuasa, di mana pemberi kuasa memberikan kekuasaan kepada pemegang kuasa untuk membebaskan hak tanggungan terhadap hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan utang”.

Unsur-unsur yang tercantum dalam SKMHT, yaitu

1. Adanya Surat;
2. Adanya Pejabat Yang Membuatnya;
3. Subjeknya; Dan
4. Objek Yang Diatur.

Surat dikonsepsikan sebagai tulisan Pejabat yang berwenang membuat SKMHT, yaitu :

1. Notaris; dan/atau
2. PPAT

Subjek dalam SKMHT, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa. Objek yang diatur adalah pemberian kekuasaan kepada penerima kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Membebaskan, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *imposes*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *laden* adalah menyerahkan atau memperkenankan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun untuk dijadikan jaminan utang. Caranya, yaitu

dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Pihak yang melakukan penandatanganan terhadap akta itu, yaitu penerima kuasa, dalam hal ini adalah kreditor atau Bank Syariah.

**b. Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping mempunyai tugas, dan kewenangan. Kewenangan pejabat pembuat akta tanah adalah membuat akta. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :<sup>328</sup>

- a. Jual beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah ;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama ;
- f. Pembebanan Hak Tanggungan ;
- g. Pemberian Hak Guna Bangunan /Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu :

1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.<sup>329</sup>

---

<sup>328</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm.113

<sup>329</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Rawamangun, 2017), hlm. 132

Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta yang merupakan suatu akta yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk digunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa akta itu dibuat. Menurut Sudikno Martokusumo, akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa –peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut dalam akta itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta adalah surat yang bertanda tangan yang dibuat oleh seseorang atau pejabat berwenang yang berfungsi sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum.

A.A. Andi Prajitno menyatakan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai akta autentik mempunyai :

- a. Kekuatan pembuktian lahiriyah (*witwendige bewiskracht*), mempunyai kemampuan untuk membuktikan sendiri keabsahannya, lazim disebut “*acta publica probant sese ipsa*”;
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewiskracht*), merupakan pernyataan pejabat dalam tulisan yang tercantum dalam akta adalah sama dengan yang dilakukan dan disaksikan oleh pejabat yang bersangkutan dalam menjalankan jabatannya, termasuk kepastian dari tanggal pembuatannya, tanda tangannya, dan tempat pembuatan aktanya;
- c. Kekuatan pembuktian material (*material bewiskracht*), dalam arti isi akta itu benar adanya terhadap setiap orang yang menyuruh membuat akta itu untuk itu terhadap dirinya.

### **C. Hukum Pengambilan Keuntungan Oleh Pihak Bank Dalam Akad Pembiayaan Murabahah.**

#### **1. Landasan Hukum Akad Pembiayaan Murabahah.**

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017,



dengan ketentuan umum sebagai berikut :<sup>330</sup>

1. Akad bai'al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
2. Penjual ( al-Ba'I ) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
3. Pembeli ( al-Musyitari ) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
4. Wilayah ashliyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
5. Wilayah niyabiyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
6. Mutsman/mabi' adalah barang yang dijual; mutsman/ mabi' merupakan imbalan atas tsaman yang dipertukarkan.
7. Ra's mal al-murabahah adalah harga perolehan dalam akad jual beli murabahah yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan
8. Tsaman al-murabahah adalah harga jual dalam akad jual beli murabahah yang berupa ra's mal al-murabahah ditambah keuntungan yang disepakati.
9. Bai' al-murabahah al-adiyyah adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
10. Bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.
11. Al-Tamwil bi al - murabahah pembiayaan murabahah adalah murabahah yang pembayaran harganya tidak tunai.

---

<sup>330</sup> Soemitra, Andri, Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah, ( Jakarta : Prenadamedia Group, 2019), hlm. 82

12. Bai' al-muzayadah adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
13. Bai' al-munaqashah adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
14. Al-Bai' al-hal adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
15. Al-Bai' bi al-taqsih adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
16. Bai' al-muqashshah adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan utang.
17. Khiyanah /Tadlis adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian ra's mal murabahah.<sup>331</sup>

Murabahah adalah merupakan salah satu bentuk jual beli amanah (atas dasar kepercayaan) sehingga harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan harus diketahui secara jelas. Murabahah adalah jual beli dengan harga jual sama dengan harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan tertentu yang disepakati kedua belah pihak. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya – biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian), dan tambahan profit yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual. Murabahah bukanlah merupakan transaksi dalam bentuk memberikan pinjaman/kredit kepada orang lain dengan adanya penambahan *interest*/bunga, melainkan merupakan jual beli komoditas.<sup>332</sup>

Murabahah menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan nasabah dan adanya proses penjualan kepada nasabah dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, pihak bank diwajibkan untuk mendisclose (menerangkan) tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah. Dalam hal ini, bank tidak meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli komoditas tertentu, tetapi seharusnya pihak bank lah yang

---

<sup>331</sup> Ibid, hl. 83

<sup>332</sup> Ibid, hlm. 83

berkewajiban untuk membelikan komoditas pesanan nasabah dari pihak ketiga, kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang disepakati kedua belah pihak.

b. Ijma'

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai. Ummat juga sepakat bahwa jual beli itu sudah berlaku (dibenarkan) sejak zamannya Rasulullah Saw hingga hari ini.<sup>333</sup>

## **2. Prosedur Pembiayaan Dan Pengambilan Keuntungan Oleh Pihak Bank Dalam Akad Murabahah**

Pemberian fasilitas pembiayaan bank kepada nasabah dilakukan melalui serangkaian proses mulai dari permohonan, pengumpulan informasi, pencairan pembiayaan, hingga pelunasan kembali pembiayaan. Proses ini dilakukan secara cermat dengan tujuan agar bank mendapatkan keuntungan dengan resiko yang terukur.

1) Ketentuan – ketentuan tentang murabahah :

a. Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah.<sup>334</sup>

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berutang

---

<sup>333</sup> Ibid, hlm. 82-83

<sup>334</sup> Muhammad, Bisnis Syariah, (Yogyakarta: Rajagrafindo Persada, 2018), hlm.190

6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya (margin). Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
  7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa peningkatan jaminan dan atau asuransi.
  9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
- b. Ketentuan murabahah kepada nasabah
1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
  2. Jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesan nasabah secara sah dari pemasok.
  3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
  4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.<sup>335</sup>

c. Utang dalam murabahah

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

2) Mekanisme akad murabahah :

- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk membeli barang.
- b. Bank dan nasabah melakukan negosiasi harga barang, persyaratan, dan cara pembayaran.
- c. Bank dan nasabah bersepakat melakukan transaksi dengan akad murabahah.
- d. Bank membeli barang dari penjual / pemasok sesuai spesifikasi yang diminta nasabah.
- e. Bank dan nasabah melakukan akad jual beli atas barang yang dimaksud
- f. Pemasok mengantarkan barang kepada nasabah.
- g. Nasabah menerima barang dan dokumen.
- h. Nasabah melakukan pembayaran sebesar pokok dan margin kepada bank dengan mengangsur.

---

<sup>335</sup> Muhammad, Bisnis Syariah, (Yogyakarta: Rajagrafindo Persada, 2018), hlm.190-191

Contoh :

#### PERHITUNGAN : FASILITAS PEMBIAYAAN DAN HARGA

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Akad Pembiayaan Murabahah (Contoh terlampir).

----- PASAL 3 -----

----- FASILITAS PEMBIAYAAN DAN HARGA -----

1. Bank menyediakan barang melalui pemberian fasilitas pembiayaan sesuai permintaan nasabah dan nasabah dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah menerima pemberian fasilitas pembiayaan dari bank dan karenanya berhutang kepada bank sebesar harga jual yang terdiri dari :

Harga beli : Rp.600.000.000. (enam ratus juta rupiah )

Uang muka : Rp.250.000.000 ( dua ratus puluh juta rupiah)

Pembiayaan Bank : Rp.350.000.000 ( tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Margin (Keuntungan) : Rp. 207.924.560 (dua ratus tujuh juta sembilan ratus dua puluh empat ribu lima ratus enam puluh rupiah)

Harga Jual : Rp.807.924.560 (delapan ratus tujuh juta sembilan ratus dua puluh empat ribu lima ratus enam puluh rupiah)

Sisa pembayaran yaitu sebesar Rp. 207.924.560 (dua ratus tujuh juta sembilan ratus dua puluh empat ribu lima ratus enam puluh rupiah) wajib dibayar seluruhnya secara mengangsur oleh nasabah kepada bank dalam jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan bulan), dengan besarnya jumlah angsuran ke-I setiap bulan adalah sebesar Rp. 5.640.600 (lima juta enam ratus empat puluh ribu enam ratus rupiah) dan angsuran ke-II sebesar Rp. 5.868.800 (lima juta delapan ratus enam puluh delapan ribu delapan ratus rupiah).<sup>336</sup>

---

<sup>336</sup> Ikatan Bankir Indonesia, Memahami Bisnis Bank Syariah, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2018), hlm. 229

Nasabah wajib membayar angsuran atas fasilitas pembiayaan sebagaimana dimaksud diatas pada setiap bulannya sebagaimana diuraikan dalam jadwal angsuran. Angsuran tersebut harus dilakukan pada setiap tanggal yang sama dengan tanggal yang ditentukan bank sampai dilunasinya seluruh kewajiban oleh nasabah.

2. Harga jual sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini telah disepakati pada saat ini dan oleh karena itu tidak dapat dirubah.
3. Harga jual sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diatas tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan akad ini, seperti biaya administrasi, Notaris/PPAT, materai dan biaya – biaya lainnya, yang oleh para pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada nasabah.

### 3) Analisis Jaminan/Agunan

Analisis jaminan/agunan merupakan bentuk evaluasi terhadap aspek collateral. Analisis terhadap agunan merupakan analisis terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebagai alternative sumber pengembalian pembiayaan. Analisis dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.

Kecukupan nilai agunan didasarkan pada perkembangan

- a. Keyakinan bank bahwa nasabah dapat menyelesaikan kewajiban pembiayaannya berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan nasabah.
- b. Bahwa agunan yang disyaratkan agar memperhatikan, antara lain struktur pembiayaan, kompetisi, jenis agunan dan riwayat pembayaran.
- c. Bahwa agunan yang diserahkan oleh nasabah dapat mencukupi pelunasan kewajiban dalam hal nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya.

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai dengan pembiayaan, atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria sebagai berikut :

- a. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.

- b. Kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain.
- c. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan perundang - undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (preferen) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

#### 4) Pengikatan Agunan

Setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan murabahah dilakukan, bank akan mendapatkan dokumen agunan untuk melakukan pengikatan. Dokumentasi/ pengikatan agunan harus lengkap/ sempurna agar tidak menimbulkan masalah yang tidak dikehendaki. Pengikatan agunan dapat berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), fidusia, hipotek dan gadai yang disesuaikan dengan jenis agunan.<sup>337</sup>

Bahwa fenomena yang terjadi dilapangan dalam pelaksanaan pembiayaan akad murabahah di perbankan syariah dimana mengenai pengambilan keuntungan oleh pihak bank dalam akad jual beli murabahah tidak sesuai dengan apa yang diamanahkan oleh Fatwa MUI tersebut, oleh karena dalam jual beli murabahah yang dilakukan oleh bank syariah adalah dua pihak yaitu antara pemasok dengan nasabah, akan tetapi pengambilan keuntungan diambil oleh bank seolah-olah jual beli murabahah tersebut dilakukan antara tiga pihak.

Sedangkan Akad Wakalah yang dibuat secara dibawah tangan antara bank dengan nasabah yang mengatasnamakan bank, tidak ditindaklanjuti atau tidak dilaksanakan oleh nasabah, oleh karena itu maka jual beli yang dilakukan tersebut sesungguhnya bukanlah tiga pihak melainkan dua pihak. Sehingga dengan demikian akad jual beli murabahah yang dilakukan oleh dua pihak tersebut, menurut pengertian bank seolah-olah dibuat antara tiga pihak.

Sehubungan dengan yang diuraikan diatas bahwa Akad Jual Beli Murabahah Bil Wakalah yang dilaksanakan di bank syariah Kota Medan pada prinsipnya belum sepenuhnya sesuai dengan apa yang telah diamanahkan dalam

---

<sup>337</sup> Ikatan Bankir Indonesia, Memahami Bisnis Bank Syariah, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018). hlm. 232



Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tersebut, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Selanjutnya untuk mengantisipasi agar pelaksanaan akad jual beli murabahah tersebut sesuai dengan apa yang diamanahkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) tersebut, seharusnya dibuat terlebih dahulu akta pengikatan jual beli antara pemasok (developer) dengan bank dengan harga lunas, sehingga dengan demikian tanah berikut bangunan yang berada di atasnya secara prinsip sah menjadi milik bank. Kemudian barulah bank dapat menjualnya kepada nasabah secara sah. Selanjutnya dari selisih harga pokok penjualan itulah bank dapat mengambil keuntungan (margin) yang telah disepakati secara bersama antara penjual dan pembeli ( bank dan nasabah ).

Diantara ulama yang mengakui keabsahan akad jual beli murabahah tersebut diatas adalah Sami Hamoud, Yusuf Qaradhawi, Ali Ahmad Salus, Shidiq Muhammad Amin dan Ibrahim Fadil.

Dalil yang mendukung keabsahan akad jual beli murabahah tersebut adalah sebagai berikut :<sup>338</sup>

1. Hukum Asal dalam muamalah adalah diperbolehkan ( mubah ). Hukum asal dalam muamalah adalah diperbolehkan dan mubah, kecuali terdapat nash shahih dan sharih yang melarang dan mengharamkannya. Berbeda dengan ibadah mahdah, hukum asalnya adalah haram kecuali ada nash yang memerintahkan untuk melakukannya.
2. Keumuman nash Al-Quran dan Hadits yang menunjukkan kehalalan segala bentuk jual beli, kecuali terdapat dalil khusus yang melarangnya. Dr. Qardhawi mengatakan, dalam surah Al-Baqarah ayat 275, Allah Swt. menghalalkan segala bentuk jual beli secara umum, baik jual beli *muqayadlah* ( barter barang dengan barang ), jual beli mata uang, jual beli saham ataupun jual beli mutlak serta jual beli lainnya. Semua jenis jual beli ini halal karena ia termasuk dalam kategori jual beli yang dihalalkan Allah dan tidak ada jual beli yang haram, kecuali terdapat nash dari Allah dan RasulNya yang mengharamkannya.

---

<sup>338</sup> Muhammad, Bisnis Syariah, (Yogyakarta: Rajagrafindo Persada, 2018), hlm.187

3. Terdapat nash ulama fiqih yang mengakui keabsahan akad ini, diantaranya pernyataan Imam Syafi'i. Imam Syafi'i dalam kitab Al-Umm beliau mengatakan dan ketika seseorang memperlihatkan sebuah barang tertentu kepada orang lain, dan berkata: belikanlah aku barang ini, dan engkau akan aku beri margin sekian, kemudian orang tersebut bersedia membelikannya, maka jual beli tersebut diperbolehkan. Namun demikian, orang yang meminta untuk dibelikan tersebut memiliki hak khiyar . jika barang tersebut sesuai dengan kriterianya, maka bisa dilanjutkan dengan akad jual beli dan akadnya sah, dan sebaliknya jika tidak sesuai, maka ia berhak untuk membatalkannya.
4. transaksi muamalah dibangun atas asas mashlahat. Syara' tidak akan melarang bentuk transaksi, kecuali terdapat unsure kedzaliman di dalamnya, seperti riba, penipuan dan lain lain. Atau di indikasikan transaksi tersebut dapat menimbulkan perselisihan atau permusuhan diantara manusia, seperti adanya *gharar* atau bersifat spekulasi.
5. Pendapat yang memperbolehkan bentuk akad murabahah ini dimaksudkan untuk memudahkan persoalan hidup manusia. Syariat Islam datang dan mempermudah urusan manusia dan meringankan beban yang ditanggungnya.

339

Kaidah Fiqh yang menjadi dasar hukum akad pembiayaan murabahah yang dipakai oleh DSN-MUI adalah “pada dasarnya, semua bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Diantara ulama Kontemporer yang melarang dan mengharamkan praktek jual beli murabahah tersebut diatas adalah Muhammad Sulaiman al-Asyqar, Bakr bin Abdullah Abu Zaid dan Rafiqal Mishri.

Dalil yang mendukung diharamkannya Jual Beli Murabahah ini adalah sebagai berikut :

1. Jual Beli Murabahah ini identik dengan menjual sesuatu yang tidak dimiliki. Pihak bank menjual komoditas yang tidak berada dalam kepemilikannya kepada nasabah.

---

<sup>339</sup> Ibid, hlm. 188

2. Karena jual beli Murabahah ini merupakan bentuk jual beli *mu'allah*. Hal ini dapat dipahami ketika nasabah mengatakan kepada bank, jika pihak bank telah membeli komoditas sesuai dengan kriterianya, maka nasabah akan membelinya dari pihak bank. Hal ini merupakan akad yang batil.
3. Akad Jual Beli Murabahah ini merupakan bentuk rekayasa (hilah) pinjaman dengan basis riba. Hal ini dapat ditemukan ketika nasabah meminta kepada pihak bank untuk membeli barang dari pemasok, dan nasabah mengetahui bahwa bank tidak memiliki barang yang dimaksud kemudian nasabah akan membelinya.
4. Akad Jual Beli Murabahah ini identik dengan jual beli inah. Maksudnya pembeli dalam jual beli inah adalah untuk mendapatkan uang, bukan membeli barang. Nasabah datang kepada bank dengan maksud untuk mendapatkan uang, begitu juga dengan bank yang ingin mendapatkan keuntungan (margin) sehingga ini bukanlah bentuk jual beli. Nasabah tidak akan datang kepada bank, kecuali untuk mendapatkan uang. Bank tidak akan membeli barang, kecuali dijual kepada nasabah secara tempo dengan mendapatkan margin, dan bank tidak bermaksud untuk membeli demi kepentingannya.<sup>340</sup>

Dari kedua pendapat para ulama tersebut diatas mengenai pelaksanaan akad jual beli murabahah di bank syariah Kota Medan, dapat diambil suatu pendapat yang lebih baik yaitu ;

Bahwa untuk kepentingan kehidupan manusia di zaman sekarang yang lebih kompleks supaya tidak ada pertentangan pendapat ataupun kepentingan dalam masyarakat atau dalam dunia bisnis, maka untuk memudahkan dalam pelaksanaannya dan demi kemashlahatan hajat hidup orang banyak sebagaimana yang diinginkan oleh syara', sehingga dengan demikian akad jual beli murabahah tersebut diatas diperbolehkan ( mubah ).

Kaidah Fiqh yang menjadi dasar hukum akad pembiayaan murabahah yang diamanahkan oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional ( DSN ) Nomor 111/DSN-

---

<sup>340</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (Bandung : Refika Aditama, 2017), hlm. 53-54

MUI/IX/2017 tersebut adalah “pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Bank syariah merupakan *Islamic Financial Institution* dan lebih dari sekedar bank ( *beyond banking*) yang berlandaskan Al-Qur’an dan Hadist ( tuntunan )Rasulullah Saw, yang mengacu pada prinsip muamalah, yakni sesuatu itu boleh dilakukan kecuali jika ada larangannya dalam Al-Qur’an dan Hadits yang mengatur hubungan antar manusia terkait ekonomi dan sosial.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis penelitian ini, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagaimana diuraikan berikut ini :

1. Dalam pelaksanaan akad jual beli murabahah di Bank Syariah Kota Medan sebagaimana diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional ( DSN ) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah, belum sepenuhnya memenuhi kaidah atau standar yang diberikan oleh Dewan Syariah Nasional ( DSN ) tersebut. Masalah utama dalam kasus ini adalah dalam akad jual beli murabahah yang mana pemasok ( developer ) langsung melakukan jual beli dengan nasabah, sehingga dengan demikian akad jual beli murabahah yang terjadi hanya dua pihak.
2. Terkait dengan peranan akta autentik dalam pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah di bank Syariah Kota Medan. Bahwa akad pembiayaan murabahah yang dibuat secara autentik memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang memerlukan adanya alat bukti yang kuat dan sempurna. Kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi akta yang terkandung didalamnya dan mengikat kepada Hakim, sehingga Hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.
3. Hukum pengambilan keuntungan oleh pihak bank dalam akad jual beli murabahah di Bank Syariah Kota Medan.  
Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional ( DSN ) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tersebut yang menyatakan bahwa dalam akad jual beli murabahah penjual ( bank ) adalah berkedudukan sebagai pemilik dan bank harus sudah memiliki komoditas yang akan dijual pada saat komoditas tersebut dijual kepada pembeli ( nasabah ). Sehingga dengan demikian hukumnya adalah diperbolehkan ( mubah ).

## **B. Saran-Saran**

Mengacu pada hasil kajian yang dilakukan dalam penelitian ini maka ada beberapa saran yang disampaikan sebagai berikut:

1. Bank syariah dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah sebaiknya dapat menyesuaikan dengan hukum positif karena bank syariah dan hukum positif keberadaannya harus sejalan.
2. Bagi penelitian selanjutnya fokus pada isu kajian tentang aturan hukum Islam dan hukum positif dalam berbagai aspek, sehingga dalam pelaksanaannya ada kepastian hukum.
3. Sebaiknya Dewan Pengawas Syariah (DPS) tidak cukup hanya sekedar menguasai dasar – dasar muamalah Islam saja, akan tetapi juga sangat penting untuk bersosialisasi dengan para pakar hukum terutama hukum di bidang ilmu kenotariatan, sehingga persoalan-persoalan yang terjadi dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah dapat diselesaikan dengan sempurna.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdul Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983).

Abdul Ghofur Anshari, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009).

A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh, Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006).

A. A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010).

\_\_\_\_\_, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Malang: Selaras, 2013).

A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999).

Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

Amin Farih, *Kemaslahatan dan Pembaruan Hukum Islam Abu Ishaq Ibrahim al-Syatibi*, Cetakan I, (Semarang: Walisongo Press, 2008).

Abdul Moqsith Ghazali dan Musoffa Basyir-Rasyad, "Islam Pribumi: Mencari Model Keberislaman Ala Indonesia," Dalam Komaruddin Hidayat dan Ahmad Gaus AF. (ed), *Menjadi Indonesia: 13 Abad Eksistensi Islam di Bumi Nusantara*, Cetakan I, (Jakarta: Mizan, 2006).

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Gafika, 1996).

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003).

C. F. G. Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, (Bandung: Alumni, 1994).

Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008).

E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, (Jakarta: Buku Kompas, 2007).

G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan V, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999).

Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).

Hans Kelsen, *General Theory Of Law And State*, (New York, 1944).

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Kedua, (Bandung: Refika Aditama, 2009).

\_\_\_\_\_, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2009).

\_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan 2, (Bandung: Refika Aditama, 2009).

\_\_\_\_\_, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kedua, (Bandung: Refika Aditama, 2011).

Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006),

\_\_\_\_\_, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008).

Indroharto, *Usaha memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Cetakan I, (Jakarta: Pustaka Harapan, 1993).

Jacob Vredenberg, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Cetakan VI, (Jakarta: Gramedia, 1984).

Jujun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Cetakan III, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1988).

Komar Andasmita, *Notaris I*, (Bandung: Sumur Bandung, 1984).

Lawrence M. Friedman, *The Legal System A Social Science Perspective*, (New York: Russel Sage Foundation, 1975).



Lawrence M, Friedman, *Law and Society An Introduction*, (New Jersey: Prentice Hall Inc, 1977).

Lawrence M. Friedman, *American Law an Introduction*, (New York City: W. W. Norton & Company, 1984), Alih Bahasa: Wishnu Basuki, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, (Jakarta: Tatanusa, 2001).

Liliana Tedjosaputro, *Etika profesi dan Profesi Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu, 2003).

Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002)

M. Quraish Shihab, *Wawasan Al-Qur'an*, (Bandung: Mizan, 2000).

Muhammad Nasir, *Metode Penelitian*, Cetakan III, (Jakarta: Ghia Indonesia, 1988).

M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994).

Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998).

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).

Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010).

Philipus M. Hadjon, *Penataan Hukum Administrasi, Tentang Wewenang*, (Surabaya: Fakultas Hukum Unair, 1997).

Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Cetakan II, (Bandung: Pustaka Setia, 2004).

R. Sunarto Soerodibroto, *KUHP dan KUHP Dilengkapi Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Hoge Raad*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

R. Otje Salman dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2004).

Salim H S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).

\_\_\_\_\_, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016),

Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000).

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991).

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1996).

Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cetakan I, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007).

Zamakhsyari, *Teori-Teori Hukum Islam: Dalam Fiqih dan Ushul Fiqih*, (Bandung: Cita Pustaka Media Perintis, 2013).

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

## **B. Jurnal dan Makalah**

Herlien Budiono, *Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Dilema Notaris Diantara Negara, Masyarakat dan Pasar)*, Majalah Renvoi, Jakarta, 3 September 2005.

Henricus Subekti, “*Tugas Notaris (Perlu) Diawasi,*” Renvoi, April 2006.

N. G. Yudara, “*Notaris dan permasalahannya (Pokok-Pokok Pemikiran di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia,*” Renvoi, Maret 2006.

N. G. Yudara. *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-Pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan Dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, (Makalah Disampaikan Dalam Rangka Kongres INI di Jakarta), Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006.

Paulus Effendie Lotulong, “*Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya,*” Media Notariat, Edisi April-Juni 2002, Ikatan Notaris Indonesia, 2002.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)