

Kedudukan Peranan Notaris dalam Akad Murabahah di Bank Syariah

Angy Indah Noviani

Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
Jl. Brigjend H. Hasan Basri Banjarmasin Indonesia 70123
angyindahnoviani@gmail.com

ABSTRACT

Basically, the existence of guarantees in sharia banking is a form of bank confidence in the ability of prospective customers who receive facilities to pay off and return the facilities they receive. The aim of this research is: To analyze legal certainty in the financing philosophy of Murabahah contracts in Sharia Banking. And to analyze the role of notaries in murabahah contracts in Sharia banks. Types of legal research are divided into 2 (two) types, namely Normative Legal research and Empirical Legal research. The type of research used by researchers in this research is researchBased on the results of the discussion, the position of Murabahah financing in Sharia Banks is the most popular among the public. Murabahah financing is a product that does not recognize usury or the interest system and murabahah products really help people to make their wishes come true. And the function of a notary is very important in the field of sharia banking, especially in making contracts to channel funds through financing to customers, specifically to create legal certainty in the legal relationship between sharia banks or sharia business units and their customers, namely by making contracts. The financing is in the form of an authentic deed based on the principles of freedom of contract and sharia principles.

Keywords: *notary function, contract deed, murabahan financing.*

ABSTRAK

Pada dasarnya adanya jaminan dalam perbankan syariah merupakan salah satu bentuk keyakinan bank atas kemampuan calon nasabah yang mendapatkan fasilitas untuk melunasi serta mengembalikan fasilitas yang diterimanya. Penelitian ini memiliki tujuan penelitian adalah: Untuk menganalisis kepastian hukum pada Filosofi pembiayaan Akad Murabahah di Perbankan Syariah. Dan untuk menganalisis Kedudukan Peranan Notaris dalam akad murabahah di Bank Syariah. Jenis penelitian hukum terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu penelitian Hukum Normatif dan penelitian Hukum Empiris. Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah penelitian berdasarkan hasil pembahasan yakni Kedudukan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah menjadi paling diminati oleh Masyarakat, Pembiayaan Murabahah merupakan produk yang tidak mengenal riba atau sistem bunga dan produk murabahah sangat membantu masyarakat untuk mewujudkan keinginan. Dan fungsi notaris menjadi penting dalam bidang perbankan syariah khususnya dalam membuat akad-akad guna penyaluran dana melalui pembiayaan kepada nasabah sangat signifikan, secara khusus untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam hubungan hukum antara bank syariah ataupun unit usaha syariah dengan nasabahnya yaitu dengan dibuatnya akad-akad pembiayaan tersebut dalam bentuk akta otentik dengan landasan asas kebebasan berkontrak dan prinsip syariah.

Kata kunci: fungsi notaris, akta akad, pembiayaan murabahan

PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik selama pembuatan akta tersebut tidak menjadi tanggung jawab pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik diatur dalam undang-undang untuk menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris harus atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban masing-masing pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi mereka dan masyarakat secara umum. Notaris juga menjamin kepastian tanggal akta, menyimpan akta tersebut, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipannya, selama hal ini tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain oleh peraturan umum. Seorang notaris menyusun akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti paling kuat dan memainkan peran penting dalam setiap hubungan hukum di masyarakat. Dalam berbagai aktivitas bisnis, perbankan, kegiatan sosial, dan lainnya, permintaan akan bukti tertulis dalam bentuk akta otentik semakin meningkat seiring dengan kebutuhan akan kepastian hukum dalam berbagai kegiatan ekonomi dan sosial. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya dan membantu menghindari potensi sengketa di masa depan. Meskipun sengketa tidak selalu dapat dihindari, akta otentik tetap menjadi alat bukti tertulis terkuat dalam penyelesaian sengketa.

Akta notaris diperlukan karena dua alasan utama. Pertama, karena diwajibkan oleh Undang-undang dan untuk keperluan pembuktian. Undang-undang mengharuskan suatu tindakan dituangkan dalam akta notaris sebagai kewajiban. Kedua, akta notaris diperlukan untuk pembuktian peristiwa yang telah terjadi. Akta ini digunakan sebagai bukti dari peristiwa masa lalu, dan jika berupa akta notaris, akan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat karena dianggap dapat dipercaya dan tidak memerlukan bukti tambahan lainnya. Pasal 1867 KUHPerdara menyebutkan adanya istilah akta otentik, sementara pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan unsur-unsur yang membentuk akta otentik, yaitu: 1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan seorang Pejabat Umum. 2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang diatur oleh Undang-undang. 3. Pejabat Umum yang membuat atau di hadapan siapa akta tersebut dibuat harus memiliki wewenang untuk menyusunnya.

Perbankan dan asuransi syariah adalah produk baru yang lahir dari interaksi ekonomi di masyarakat, yang kemudian menimbulkan masalah hukum di negara kita. Hal ini berkaitan dengan upaya pengaturan hukum melalui regulasi dalam bentuk perundang-undangan, mulai dari undang-undang hingga peraturan pelaksanaannya, serta perangkat penegakan hukum bagi pengguna kedua lembaga tersebut di masyarakat. Diupayakan agar dari tahap ke tahap, regulasi ini lebih mencerminkan penerapan ketentuan hukum perikatan Islam secara menyeluruh dalam mekanisme operasional masing-masing lembaga, termasuk dalam konsep kontrak yang dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan usaha di kedua bidang tersebut. Kajian ini penting karena baik perbankan maupun asuransi telah lama dianggap oleh sebagian umat Islam sebagai sesuatu yang bertentangan dengan prinsip hukum Islam, akibat kuatnya unsur kapitalisme dalam prinsip operasionalnya. Namun, dengan hadirnya kedua lembaga yang bernuansa Islam tersebut, diharapkan dapat menjadi jembatan antara kedua kubu pemikiran tersebut.

Bank Syariah di Indonesia secara resmi diperkenalkan pada tahun 1992 dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-undang ini menandai kesepakatan rakyat dan bangsa Indonesia untuk menerapkan sistem perbankan ganda (*dual banking system*) di Indonesia, yang merupakan tahap pengenalan terhadap perbankan syariah. Tujuan utama pendirian Bank Syariah adalah untuk mempromosikan dan mengembangkan penerapan prinsip-prinsip Islam syariah serta tradisinya dalam transaksi keuangan, perbankan, dan bisnis terkait lainnya.

Berdasarkan Pasal 8 Angka 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank memiliki risiko. Oleh karena itu, bank harus memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan syariah yang sehat dalam pelaksanaannya. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan syariah, yaitu keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian mendalam terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha Nasabah Debitur. Karena agunan merupakan salah satu elemen dalam pemberian kredit, maka jika keyakinan atas kemampuan Nasabah Debitur untuk mengembalikan utangnya sudah diperoleh dari unsur-unsur lainnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai oleh kredit tersebut. Tanah yang kepemilikannya sah menurut hukum dan barang sejenis lainnya dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak diharuskan meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang dikenal sebagai agunan tambahan.

Menurut Pasal 1 angka 26 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, jaminan didefinisikan sebagai agunan. Agunan ini merupakan jaminan tambahan yang bisa berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemiliknya kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah untuk memastikan pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas. Ketentuan ini juga bertujuan untuk mengurangi atau meminimalisir risiko atas dana bank. Dalam hukum Islam, jaminan terbagi menjadi dua jenis:

1. Jaminan yang berupa orang (*personal guarantee*).
2. Jaminan yang berupa harta benda.

Pada dasarnya, adanya jaminan dalam perbankan syariah adalah salah satu cara bagi bank untuk memastikan kemampuan calon nasabah dalam melunasi dan mengembalikan fasilitas yang diterimanya. Pemberian jaminan ini merupakan metode yang digunakan oleh bank syariah untuk mengikat nasabah agar memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang dibuat pada saat akad. Pengikatan jaminan antara nasabah dan pihak bank diwujudkan dalam bentuk perjanjian jaminan, yang memuat komitmen debitur atau pihak ketiga untuk menjamin pelunasan hutang yang diperoleh dari kredit atau pembiayaan. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau klaim yang disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mengharuskan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau klaim

tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Salah satu metode yang digunakan oleh bank syariah untuk menyalurkan dana kepada masyarakat adalah melalui pelaksanaan akad jual beli. Dasar perbankan syariah adalah ketentuan-ketentuan hukum muamalah, terutama yang berkaitan dengan hukum akad. Para ulama dalam fiqh muamalah telah menguraikan banyak jenis akad jual beli. Di antara jenis-jenis tersebut, terdapat tiga bentuk utama yang telah diadaptasi dalam praktik pembiayaan perbankan syariah. Pertama, Murabahah, yang merupakan transaksi jual beli di mana barang dijual dengan harga asli ditambah keuntungan yang disepakati. Kedua, Salam, di mana pembeli melakukan pembayaran di muka atau secara tunai untuk barang yang akan diserahkan kemudian. Ketiga, Istishna, mirip dengan Salam dalam hal objek pesanan yang harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan spesifikasi tertentu, namun pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan. Murabahah adalah proses perdagangan di mana penjual mengungkapkan harga perolehan barang kepada pembeli sebelum menambahkan margin sepakat, dengan tujuan menjual barang tersebut. Keabsahan transaksi murabahah dalam perbankan syariah masih menjadi topik perdebatan di kalangan ulama. Beberapa ulama memperbolehkannya karena dianggap sebagai bentuk jual beli yang sah. Di sisi lain, sebagian ulama lain melarangnya karena dianggap mirip dengan praktik bai' alinah (penjualan kredit diikuti pembelian kembali secara tunai dengan harga lebih rendah), yang diharamkan, atau sebagai bai' al-ma'dum (transaksi jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual). Ada juga pandangan bahwa murabahah bisa dianggap sebagai bai' atani fi bai'ah (dua transaksi dalam satu akad), bahkan beberapa menganggapnya sebagai bentuk hilah (rekayasa atau upaya mengelakkan ketentuan syariat secara teknis tanpa melanggar secara substansial) untuk menghindari larangan riba.

METODE PENELITIAN

Ada dua jenis penelitian hukum: Hukum Normatif dan Hukum Empiris. Penelitian ini menggunakan pendekatan Hukum Normatif, yang sering disebut penelitian kepustakaan. Ini melibatkan inventarisasi dan analisis terhadap bahan pustaka seperti peraturan perundang-undangan, instrumen hukum, dan teori hukum. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan, menggunakan legislasi dan regulasi sebagai fokus utama. Pemilihan penelitian normatif dipilih karena cocok untuk menganalisis dan menjelaskan permasalahan serta objek hukum yang sedang diteliti.

Berdasarkan jenis data yang digunakan tersebut, kemudian dibedakan ke dalam bahan hukum, antara lain: Bahan hukum primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan hukum tersier.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Filosofi Pembiayaan Akad Murabahah di Perbankan Syariah

A) Produk-produk Perbankan Syariah

1. Produk Penghimpunan Dana dari Masyarakat (Funding)

Jenis-jenis produk perbankan syariah yang tersedia untuk penghimpunan dana dari masyarakat hampir serupa dengan produk yang ditawarkan oleh bank konvensional. Nama-nama produk seperti giro, tabungan, dan deposito digunakan oleh kedua jenis lembaga perbankan tersebut. Namun, perbedaannya terletak pada prinsip-prinsip dan akad-akad yang digunakan, sehingga jenis keuntungan yang diberikan kepada masyarakat juga berbeda. Untuk lebih rinciannya, berikut ini akan diuraikan berbagai produk penghimpunan dana yang ditawarkan oleh bank syariah.

a. Giro Syariah

Giro merupakan simpanan pada bank yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah bayar lainnya atau dengan pemindahbukuan. Pada bank syariah produk giro dikenal dengan nama giro syariah. Giro syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa giro yang dibenarkan secara syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip wadiah dan mudharabah.

1) Giro *Wadiah*

2) Giro *Mudharabah*

b. Tabungan Syariah

Adapun yang dimaksud dengan tabungan syariah adalah tabungan yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini, Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa tabungan yang dibenarkan adalah tabungan yang berdasarkan prinsip wadiah dan mudharabah.

1) Tabungan *Wadiah*

2) Tabungan *Mudharabah*

c. Deposito Syariah

Selain giro dan tabungan syariah, produk perbankan syariah lainnya yang termasuk produk penghimpunan dana (funding) adalah deposito. Adapun yang dimaksud dengan deposito syariah adalah deposito yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Dalam hal ini, Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa deposito yang dibenarkan adalah deposito yang berdasarkan prinsip mudharabah.

Deposito merupakan dana nasabah yang ada pada bank yang penarikannya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo atau jangka waktu yang ditentukan. Misalnya 3 bulan, 6 bulan, dan seterusnya. Pada produk deposito ini bank menggunakan prinsip bagi hasil.

Sama halnya dengan giro dan tabungan mudharabah, bank syariah juga bertindak sebagai mudharib (pengelola dana) sedangkan nasabahnya bertindak sebagai shahibul maal (pemilik dana). Jika akad yang digunakan mudharabah muthlaqah, maka bank syariah juga bisa memiliki kebebasan dalam mengelola dana,

dengan kata lain nasabah tidak ada memberikan batasan-batasan kepada bank syariah dalam mengelola dananya. Namun apabila akad yang digunakan mudharabah muqayyadah, maka bank syariah tidak akan bisa memiliki kebebasan dalam mengelola dana nasabah.

Sama halnya dengan giro dan tabungan mudharabah, setelah bank syariah mengelola dana nasabah, maka insya Allah bank syariah akan memperoleh keuntungan dari investasi yang dilakukannya. Setelah bank syariah mendapatkan keuntungan, maka bank syariah juga akan membagi keuntungan tersebut dengan nasabahnya. Sesuai dengan kesepakatan nisbah bagi hasil di awal pembukaan rekening.

B) Pembiayaan di Perbankan Syariah

1. Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip jual-beli
Prinsip ini merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, di mana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan (margin). Aplikasinya dengan menggunakan akad murabahah, salam dan istishna'. Pembiayaan Murabahah, Pembiayaan Salam dan Pembiayaan Istishna'.
2. Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip sewa-menyewa
Prinsip sewa menyewa pada dasarnya adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri. Ijarah terbagi atas dua macam yaitu:
 - a. Pembiayaan Ijarah
 - b. Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT)
3. Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip bagi hasil
Sistem ini adalah suatu sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana. Pembagian hasil usaha ini dapat terjadi antara pihak bank dengan nasabah penyimpan dana maupun antara bank dengan nasabah penerima dana. Bentuk akad yang berdasarkan prinsip ini adalah:
 - a. Pembiayaan Mudharabah
 - b. Pembiayaan Musyarakah
4. Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip pinjam meminjam yang bersifat sosial
Qardh adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Produk ini digunakan untuk membantu usaha kecil dan keperluan sosial. Dana ini diperoleh dari dana zakat, infaq, dan shadaqah.
Pembiayaan yang menggunakan akad qardh hanya untuk membantu dan memberikan kemudahan kepada orang yang sedang mengalami kesusahan dalam keuangan. Menurut Sabiq haram bagi yang memberikan bantuan untuk

mengambil keuntungan, apalagi mengeksploitasi karena ini digolongkan kepada riba. Ketentuan ini berdasarkan sabda Rasulullah saw sebagaimana riwayat dari al-Harith bin Abi Usamah dari Ali r.a yang artinya: “setiap akad qardh dilaksanakan dengan mengambil keuntungan, maka ia tergolong kepada riba.”

C) Pembiayaan Akad Murabahah di Perbankan Syariah

Bank Syariah merupakan penggerak perekonomian Masyarakat dengan melakukan penghimpunan dan penyaluran dana kepada Masyarakat. Dan, sebagai Lembaga yang menyalurkan dana kepada Masyarakat, bank syariah dapat melakukan berbagai kegiatan berkaitan dengan hal tersebut, antara lain penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan murabahah.

Pembiayaan Murabahah pada perbankan syariah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang didasarkan pada jual beli barang. Jual beli barang dalam Murabahah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Murabahah berdasarkan pesanan
2. Murabahah tidak berdasarkan pesanan
3. Modal Pokok Barang
4. Keuntungan yang diambil
5. Kelemahan atau Kekurangan Barang
6. Penyerahan Barang
7. Pembayaran Barang

Fungsi Notaris dalam Akad Murabahah di Bank Syariah

A. Akta Pembiayaan di Perbankan dan Perbankan Syariah

Dalam penyaluran dana, baik dalam sistem perbankan konvensional maupun perbankan syariah, proses penyaluran dana serupa dalam hal memberikan kredit atau pembiayaan kepada nasabah. Namun, perbedaan utamanya terletak pada landasan hukum yang mengatur perjanjian atau akad yang digunakan. Perbankan konvensional mengacu pada hukum perjanjian dalam KUHPerdara, sementara perbankan syariah berdasarkan pada hukum akad yang diatur dalam syariat Islam. Perbedaan mendasar antara keduanya adalah bahwa dalam perbankan syariah, setiap transaksi atau kegiatan usaha harus mematuhi prinsip-prinsip hukum syariah Islam. Berikut uraian dari Pembiayaan Perbankan Konvensional dan Perbankan Syariah:

1. Akta Pembiayaan di Perbankan Konvensional

Dalam menyalurkan dana mereka, baik dalam bentuk kredit maupun pembiayaan, bank umumnya mengikuti prosedur yang hampir serupa dalam pelaksanaan perjanjiannya (akad), dengan mempertimbangkan berbagai faktor dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Aspek ini sangat penting dalam perjanjian bank untuk memastikan bahwa baik bank maupun nasabah dapat saling menguntungkan setelah penyaluran kredit atau pembiayaan.

Dalam praktiknya, bank konvensional memberikan kredit dengan tujuan menghimpun dana melalui pemberian kredit kepada debitur. Untuk

meningkatkan pertumbuhan dana yang terhimpun, bank tersebut sering menawarkan suku bunga yang kompetitif kepada debitur, dengan tingkat yang rendah.

Dalam industri perbankan konvensional, strategi untuk menghimpun dana dari masyarakat melibatkan penawaran tingkat bunga simpanan yang menarik bagi nasabah penyimpan. Tingkat bunga ini diupayakan setinggi mungkin agar lebih tinggi dari inflasi, tingkat bunga riil luar negeri, serta tingkat bunga bank domestik lainnya. Sebagai imbalannya, bank mengeluarkan kredit kepada debitur untuk mengoptimalkan dana yang terkumpul. Untuk mendorong pertumbuhan dana, bank menawarkan tingkat bunga kredit yang kompetitif, bahkan lebih rendah daripada bunga simpanan. Tingkat bunga kredit yang rendah dapat merangsang pengusaha untuk meningkatkan aktivitas usaha mereka, yang pada gilirannya memacu pertumbuhan ekonomi. Sebaliknya, tingkat bunga kredit yang tinggi dapat menghambat produktivitas masyarakat karena akses modal bagi pengusaha menjadi terbatas.

Dalam hukum perdata, terdapat regulasi terkait perjanjian khusus, namun tidak ada yang secara khusus mengatur perjanjian kredit. Oleh karena itu, perjanjian antara bank dan nasabahnya, yang disebut Perjanjian Kredit Bank, harus dicari keberadaannya dari sumber-sumber hukum di luar regulasi hukum perdata yang umum.

Perjanjian kredit di salah satu termasuk ke dalam isi perjanjian innominate. Oleh karena itu, ketentuan mengenai perjanjian kredit tidak secara spesifik diatur dalam KUHPerdata. Namun, para ahli hukum memiliki pandangan yang beragam mengenai masalah ini. Secara umum, pendapat para ahli hukum mengenai regulasi perjanjian kredit dapat dibagi menjadi dua pendekatan utama: pertama, perjanjian kredit diatur berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Buku III KUHPerdata; kedua, perjanjian kredit tunduk pada peraturan yang terdapat dalam Undang-Undang Perbankan. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit adalah kreditor, yang memiliki hak untuk menerima prestasi, dan debitur, yang memiliki kewajiban untuk memberikan prestasi. Konsep ini sejalan dengan Pasal 1234 KUHPerdata yang menegaskan bahwa prestasi dapat berupa pemberian sesuatu, tindakan, atau ketidakberbuat.

Kredit dalam konteks lain juga merujuk kepada pemberian dana atau tagihan yang setara, sesuai dengan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dan individu atau entitas lain. Perjanjian ini mengharuskan pihak yang meminjam untuk membayar kembali jumlah yang dipinjamkan beserta bunga atau imbalan lainnya setelah periode waktu tertentu:

- a. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan atau akta di bawah tangan artinya perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara mereka (kreditor dan debitur) tanpa Notaris. Lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit, saksi turut

serta membubuhkan tandatangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

- b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris (notariil) atau akta otentik artinya perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Adapun akte otentik adalah suatu akte undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akte dibuat. Biasanya pemberian kredit dalam jumlah besar dengan jangka waktu menengah atau panjang. Contohnya kredit investasi, kredit modal kerja, dan kredit sindikasi.

Dalam praktiknya, bentuk dan materi (isi) perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang adalah berbeda. Ketidaksamaan dalam perjanjian kredit tersebut karena ketidaksamaannya pula dalam kebutuhan masing-masing pihak.

Perjanjian Kredit yang bersifat Konsensual adalah perjanjian yang terjadi sejak adanya kesepakatan. Dilihat dari perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang adalah merupakan suatu perjanjian yang menentukan sifat hukum perjanjian kredit yaitu konsensual (*pactum de contrahendo*) dan obligatoir (suatu perjanjian di mana mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu). Dasar dari kekuatan mengikat adalah Pasal 1338 KUHPperdata yang dikutip dari buku perjanjian kredit bank karangan Mariam Darus Badruzaman, Windscheid mengemukakan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian dengan syarat tangguh (*condition ptestative*), yang pemenuhannya tergantung pada peminjam. Dasar hukumnya adalah Pasal 1253 KUHPperdata, suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan sehingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidaknya peristiwa tersebut.

Perjanjian Kredit bersifat Konsensual dan Riil. Sifat konsensual dan riil yang terdapat dalam perjanjian kredit adalah sebagai perpaduan antara pendapat bahwa perjanjian kredit bersifat konsensual dan riil. Artinya diposisikan ada dua perjanjian yang berdampingan, yaitu yang pertama adalah perjanjian untuk mengadakan perjanjian pinjaman mengganti dimana perjanjian ini adalah timbal balik yang satu wajib menyerahkan benda (uang) yang dipinjamkan, sedangkan pihak yang lain wajib menerima benda (uang) itu dan yang kedua adalah perjanjian pinjam menggganti yaitu perjanjian sepihak, bernama, yang diatur di dalam Pasal 1754- Pasal 1759 KUHPperdata.

- a. Fungsi Jaminan Kredit

- 1) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang membutuhkannya;
- 2) Tidak melemahkan posisi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya;

3) Memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa yaitu apabila perlu, mudah diuangkan untuk melunasi utang si debitor.

Pemberian kredit sama halnya dengan salah satu bentuk pinjaman uang. Dalam hal pemberian kredit perbankan, mengenai jaminan utang disebut dengan sebutan jaminan kredit atau agunan. Umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit.

Sehubung dengan adanya persyaratan yang mewajibkan (calon) debitor untuk menyerahkan (memberikan) jaminan kredit, maka hal tersebut lebih berkaitan dengan beberapa fungsinya. Mengenai fungsi jaminan kredit baik ditinjau dari sisi bank sebagai kreditor maupun dari sisi debitor dapat dikemukakan lebih lanjut sebagai berikut:

- 1) Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit. Fungsi ini baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitor, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitor yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.
- 2) Sebagai pendorong motivasi debitor. Umumnya sesuai dengan ketentuan intern masing- masing bank, nilai jaminan kredit yang diserahkan debitor kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank kepada debitor yang bersangkutan. Hal inilah yang memberikan motivasi kepada debitor untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat segera melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya. Tidak dapat dipungkiri siapapun juga pasti tidak ingin kehilangan harta (aset)- nya karena merupakan sesuatu yang dibutuhkan, mempunyai nilai-nilai tertentu atau disayangi.
- 3) Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan. Keterkaitan dengan ketentuan-ketentuan dari berbagai peraturan perundang-undangan tentang perbankan seperti yang tersebut di atas merupakan fungsi lain dari jaminan kredit dan mendukung keharusan penilaian jaminan kredit secara lengkap oleh bank sehingga akan merupakan jaminan yang layak dan berharga.

2. Akta Pembiayaan di Perbankan Syariah

Sebagai sebuah lembaga keuangan syariah, perbankan syariah dalam kegiatan usahanya melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat. Kegiatan penghimpunan dana dari dan penyalurannya kepada masyarakat ini dilakukan berdasarkan prinsip syariah, baik dalam jual beli, bagi hasil, sewa menyewa, maupun pinjam meminjam, sebagaimana ketentuan Pasal 36 huruf b Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Pada praktiknya, setiap kegiatan pembiayaan pada perbankan syariah selalu dimuat dalam suatu dokumen tertulis atau perjanjian/akad tertulis untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak. Dalam semua transaksi pada lembaga keuangan baik konvensional maupun syariah, perjanjian/akad merupakan hal yang sangat penting. Agar memiliki kekuatan hukum yang kuat, perjanjian/akad tersebut dibuat secara autentik.

Bentuk akta akad syariah yang dibuat secara notariil agar dapat disebut sebagai akta autentik harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dari itu notaris dalam memformulasikan bentuk akta akad syariah wajib memperhatikan ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris. Peraturan khusus mengenai bentuk akta syariah atau klausul akta akad syariah (kontrak) belum ada sampai sejauh ini. Pada praktiknya, akad yang dibuat antara pihak bank dan nasabah masih mengacu pada hukum positif, begitu juga akad pembiayaan yang dibuat notariil. Dalam kaitannya dengan akad pada perbankan syariah, meskipun dibuat dalam bentuk akta autentik, tetap harus memerhatikan dan menggunakan ketentuan hukum ekonomi syariah. Sehingga tidak boleh klausula atau isinya mengandung unsur yang diharamkan seperti riba, gharar, zhalim, maisir, dan riswah.

Pembuatan akta autentik sendiri berpedoman pada ketentuan UUJN Perubahan. Berdasarkan Pasal 38 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUJN Perubahan, akta autentik terdiri dari "awal atau kepala akta"; "badan akta", dan "akhir atau penutup akta". Salah satu ciri khas dari akta autentik dan membedakannya dengan akta di bawah tangan adalah apa yang menjadi bagian awal akta. Dalam akta autentik, awal akta harus memuat setidaknya judul; nomor; jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; serta nama lengkap dan kedudukan notaris yang membuat.

Pada akad syariah, ditemukan suatu praktik bahwa pada awal kata akta dicantumkan lafadz basmallah: Bismillahirrahmanirrahim. Pencantuman lafadz basmallah dijadikan sebagai penanda bahwa akta autentik tersebut menggunakan prinsip syariah, sejalan dengan ajaran untuk mengawasi suatu pekerjaan maupun kesepakatan kerja sama dengan menyebut nama Allah.

Penyaluran dana perbankan syaria'ah berbasis pada tiga sumber: Jual-beli (al-bai'); Bagi hasil; dan Ijarah (sewa/upah).

Pertama, penyaluran dana dengan menggunakan prinsip al-bai' dilakukan antara lain dengan akad murabahah dan istishna'; kedua, penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil anatara lain dilakukan dengan akad syirkah dan mudharabah; dan ketiga, penyaluran dana dengan prinsip ijarah antara lain dilakukan dengan akad ijarah dan ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT). Sedangkan jasa perbankan dilakukan dengan akad hawalah (pengalihan hutang), wakalah bil ujah, dan kafalah. Berbagai macam produk pembiayaan perbankan syariah seperti diuraikan di atas, yang salah satunya murabahah merupakan produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah di dalam kegiatan usaha. Menurut pengetahuan Ashraf

Usmani, pada dewasa ini murabahah menduduki porsi 66% dari semua transaksi investasi bank-bank syariah (Islamic Banks) di dunia.

Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan.

B. Akta Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah

Murabahah adalah suatu bentuk akad jual beli di mana bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya, lalu menjualnya kepada nasabah dengan harga yang mencakup harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Dalam perspektif perbankan syariah, murabahah dijelaskan sebagai akad jual beli di mana penjual (bank) secara jelas menyebutkan barang yang dijual beserta harga pembelian dan keuntungan yang akan diperoleh. Ini merupakan transaksi dimana bank sebagai penyedia barang menjualnya kepada nasabah yang memesan, dengan keuntungan dari transaksi jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Murabahah adalah suatu bentuk transaksi jual beli di mana penjual dan pembeli sepakat pada harga perolehan barang dan tambahan margin keuntungan yang telah disetujui. Dalam konteks perbankan syariah, murabahah digunakan untuk menyediakan dana atau mendapatkan barang dengan harga pokok ditambah margin keuntungan, yang nasabahnya wajib membayarnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah digunakan untuk mendukung kegiatan seperti modal kerja, pengadaan barang, pembangunan rumah, dan keperluan lainnya. Contoh penerapannya termasuk pembiayaan modal kerja yang menggunakan prinsip jual beli murabahah, di mana barang yang dibutuhkan dibeli oleh bank dan dijual kembali kepada nasabah dengan keuntungan yang ditetapkan sebelumnya. Namun, transaksi ini hanya berlaku sekali untuk setiap pembelian barang, bukan dalam bentuk kontrak berulang.

Sebenarnya, pengadaan modal kerja menggunakan uang tidak sesuai dengan prinsip jual beli murabahah. Lebih tepatnya, transaksi untuk mendanai modal kerja dengan menggunakan barang atau uang seharusnya mengikuti prinsip mudharabah (bagi hasil) atau musyarakah (penyertaan modal). Dalam konteks ini, menggunakan mekanisme murabahah untuk mendanai modal kerja dalam bentuk uang akan menyamakan transaksi ini dengan consumer finance di bank konvensional yang mengandung unsur bunga. Transaksi dalam consumer finance melibatkan pinjam-meminjam uang, sedangkan dalam murabahah melibatkan transaksi jual beli.

Produk murabahah adalah produk pembiayaan di mana bank berfungsi sebagai perantara antara nasabah dan developer atau pemasok. Misalnya, jika nasabah ingin membeli barang dari developer tetapi belum memiliki dana yang cukup, bank akan membantu dengan membiayai pembelian barang tersebut terlebih

dahulu dari developer. Kemudian, bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati sebelumnya, dengan cara angsuran dan tambahan keuntungan bagi bank.

Pengadaan Barang Pembiayaan Bank syariah dengan prinsip jual beli murabahah, dengan Tujuan pembiayaan untuk memperoleh barang seperti kendaraan (seperti sepeda motor, mobil), kulkas, barang investasi (seperti Logam Mulia), dan lainnya. Jika seorang nasabah berkeinginan memiliki kendaraan, ia dapat mengajukan permohonan ke bank syariah untuk membelikan barang yang diinginkannya.

Setelah bank syariah melakukan penilaian terhadap nasabah dan menganggapnya layak untuk mendapatkan pembiayaan, bank akan membeli kendaraan yang dimaksud dan menyerahkannya kepada nasabah. Harga kendaraan tersebut adalah Rp29.000.000,- dan bank ingin memperoleh keuntungan sebesar Rp1.000.000,-. Dengan pembayaran angsuran selama dua tahun, nasabah dapat mencicil sebesar Rp1.250.000,- per bulan.

Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dikenakan biaya administrasi yang jumlahnya belum ditentukan. Biaya ini pada praktiknya menjadi pendapatan fee base income bagi bank syariah. Selain itu, nasabah juga harus menanggung biaya-biaya seperti asuransi, biaya notaris, atau biaya kepada pihak ketiga. Renovasi Rumah/Jual beli rumah (Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli murabahah. Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu, dan lain-lain. Transaksi dalam pembiayaan ini hanya berlaku sekali putus, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang. Adapun contoh perhitungan pembiayaan murabahah adalah Tuan A, pengusaha toko buku, mengajukan permohonan pembiayaan murabahah (modal kerja) guna pembelian bahan baku kertas, senilai Rp220 juta. Setelah dievaluasi bank syariah, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank syariah akan mengangkat Tuan A sebagai wakil bank syariah untuk membeli dengan dana dan atas namanya kemudian menjual barang tersebut kembali kepada Tuan A sejumlah Rp240 juta, dengan jangka waktu 3 bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo.

Asumsi penetapan harga jual Rp240 juta telah dilakukan, tawar menawar harga jual antara Tuan A dengan bank syariah. Harga jual yang disetujui, tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan (dalam hal ini 3 bulan) walaupun dalam masa tersebut terjadi devaluasi, inflasi, maupun perubahan tingkat suku bunga bank konvensional di pasar. Perbankan syariah memiliki tanggung jawab kepada stakeholder untuk menjelaskan dan meyakinkan bahwa produk, jasa dan operasional kegiatannya telah sesuai dengan prinsip syariah.

Oleh karena itu perlunya adanya proses pengawasan syariah untuk menilai apakah perbankan syariah sudah sesuai atau belum dengan standar yang berlaku umum. Peran Dewan Pengawas Syariah menjadi sangat penting karena memiliki tanggung jawab untuk menjamin pemenuhan prinsip syariah.

Jadi akad murabahah adalah penyaluran dana dalam bentuk jual beli. Bank akan membelikan barang yang dibutuhkan pengguna jasa kemudian menjualnya

kembali ke pengguna jasa dengan harga yang dinaikkan sesuai margin keuntungan yang ditetapkan bank, dan pengguna jasa dapat mengangsur barang tersebut. Besarnya angsuran flat sesuai akad diawal dan besarnya angsuran=harga pokok ditambah margin yang disepakati. Contoh: harga rumah 182 juta, margin bank/keuntungan bank 91 jt, maka yang dibayar nasabah peminjam ialah 273 juta dan diangsur selama waktu yang disepakati diawal antara Bank dan Nasabah.

Bagi nasabah, akad murabaha merupakan model pembiayaan alternatif dalam pengadaan barang-barang kebutuhan. Melalui pembiayaan murabahah, nasabah akan mendapatkan kemudahan mengangsur pembayaran dengan jumlah yang sesuai berdasarkan kesepakatan dengan pihak bank. Sedangkan bagi bank syariah, pembiayaan murabahah merupakan akad penyaluran dana yang cepat dan mudah. Melalui murabahah bank syariah akan mendapatkan profit berupa margin dari selisih pembelian dan penjualan, serta mendapatkan fee based income (administrasi, komisi asuransi dan komisi notaris).

Adapun teknis perbankan sebagai berikut;

1. Bank berperan sebagai penjual sedangkan nasabah sebagai pembeli dalam transaksi tersebut.
2. Harga penjualan yang telah disepakati tidak dapat diubah selama akad berlangsung, seperti yang tercantum dalam akad jual-beli. Dalam konteks perbankan, metode murabahah sering kali melibatkan pembayaran dalam bentuk cicilan (bitsaman ajil).
3. Dalam transaksi ini, barang yang telah disepakati diserahkan langsung kepada nasabah, sementara pembayaran dilakukan pada waktu yang ditentukan di kemudian hari.

Permohonan pembiayaan dari Nasabah kepada Bank

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permintaan untuk mendapatkan pembiayaan Murabahah dari Bank X Syariah.
2. Bank X Syariah memberikan wewenang kepada Nasabah melalui Akad Wakalah untuk melakukan pembelian objek pembiayaan Murabahah.
3. Sebagai Penerima Kuasa dari Bank X Syariah, Nasabah membeli objek pembiayaan Murabahah dari Penjual atas nama Bank X Syariah.
4. Penjual menyerahkan objek pembiayaan Murabahah kepada Bank X Syariah.
5. Bank X Syariah melakukan transaksi jual beli objek pembiayaan Murabahah dengan Nasabah melalui Akad Murabahah Bil Wakalah.
6. Bank X Syariah menyerahkan objek pembiayaan kepada Nasabah.
7. Nasabah memiliki kewajiban untuk membayar secara angsuran kepada Bank X Syariah.

Dari skema pembiayaan murabahah bil wakalah di atas dapat dilihat, bahwa dalam pembiayaan ini terdapat perjanjian yang dilakukan dihadapan Notaris, antara lain perjanjian saat Pemberian Kuasa (wakalah) dari Bank Syariah kepada Nasabah untuk membeli Objek, dan Akad Jual Beli antara Bank Syariah dan Nasabah. Akad Wakalah dengan jual beli melalui akad pembiayaan murabahah bil wakalah dan akad jual beli dilakukan setelah nasabah menyelesaikan tugas waktalahnya.

Pada objek barang dan barang, dan uang dengan uang dapat menimbulkan permasalahan, adapun barang dengan barang dapat menimbulkan riba' fadh, sedangkan uang dengan uang dapat menimbulkan riba' nasiyah. Akan tetapi pertukaran uang dengan uang (sarf) dalam perbankan syariah dimasukan dalam jasa pertukaran uang, dengan syarat pertukaran dengan cara langsung tanpa adanya penundaan pembayaran. Mekanisme dalam operasional dalam perbankan syariah hanya digunakan dua objek, yaitu pertukaran antara barang dengan uang, dan uang dengan barang.

Selain itu, ketentuan pelaksanaan pembiayaan murabahah di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No.10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai pemberi dana untuk membeli barang atas nama nasabah dalam transaksi Murabahah.
- b. Barang adalah objek jual beli yang memiliki kuantitas, kualitas, harga perolehan, dan spesifikasi yang jelas.
- c. Bank harus menjelaskan kepada nasabah tentang karakteristik produk Pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sesuai dengan ketentuan transparansi informasi Bank Indonesia dan penggunaan data pribadi nasabah.
- d. Bank harus menganalisis permohonan Pembiayaan dengan Akad Murabahah dari nasabah, termasuk analisis karakter (Character) dan/atau aspek usaha seperti kapasitas (Capacity), keuangan (Capital), dan/atau prospek usaha (Condition).
- e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang sesuai dengan kualifikasinya yang telah disepakati.
- f. Bank bertanggung jawab menyediakan dana untuk memenuhi pesanan barang yang diajukan oleh nasabah.
- g. Kesepakatan margin ditetapkan sekali pada awal Pembiayaan Murabahah dan tetap tidak berubah selama periode Pembiayaan.
- h. Bank dan nasabah harus membuat kesepakatan secara tertulis dalam bentuk Akad Pembiayaan Murabahah.
- i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Bai' murabahah. Murabahah merupakan suatu transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, di mana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Pada bentuk jual beli barang ini harga asal ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati dan penjual harus menentukan keuntungan dari barang tersebut sebagai tambahannya (*mark up*) dan pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari barang tersebut. Prinsip ini memberikan ruang lingkup kepada nasabah untuk membeli suatu barang dengan cara pembayarannya kredit (Taqsih), dan pelunasannya pada waktu yang telah ditentukan. Keabsahan pada skim jual beli ini bergantung pada syarat-syarat dan rukun-rukun yang telah ditetapkan.

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli murabahah juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum.

1. Rukun Murabahah

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu.

Adapun untuk rukun jual beli murabahah itu sendiri antara lain:

- (a) Penjual (Ba'i); Adalah pihak bank atau BMT yang membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah pemohon pembiayaan dengan sistem pembayaran yang ditanggihkan. Biasanya di dalam teknis aplikasinya bank atau BMT membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank atau BMT itu sendiri. Walaupun terkadang bank atau BMT menggunakan media akad wakalah dalam pembelian barang, dimana si nasabah sendiri yang membeli barang yang diinginkan atas nama bank.
- (b) Pembeli (Musytari); Pembeli dalam pembiayaan murabahah adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank atau BMT.
- (c) Objek jual beli (Mabi'); Yang sering dilakukan dalam permohonan pembiayaan murabahah oleh sebagian besar nasabah adalah terhadap barang-barang yang bersifat konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan produksi, seperti rumah, tanah, mobil, motor dan sebagainya.

Walaupun demikian, ada rambu-rambu yang harus diperhatikan juga, bahwa benda atau barang yang menjadi objek akad mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhi menurut hukum Islam, antara lain:

- Suci, maka tidak sah penjualan terhadap benda-benda najis seperti anjing, babi, dan sebagainya yang termasuk dalam kategori najis.
- Manfaat menurut syara', dari ketentuan ini, maka tidak boleh jual-beli yang tidak diambil manfaatnya menurut syara'.
- Jangan ditaklikan, dalam hal apabila dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti: "jika Bapakku pergi, Ku jual kendaraan ini kepadamu".
- Tidak dibatasi waktu, dalam hal perkataan, "saya jual kendaraan ini kepada Tuan selama satu tahun". Maka penjualan tersebut tidak sah, sebab jual beli adalah salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi ketentuan syara'.
- Dapat dipindahtangankan/diserahkan, karena memang dalam jual-beli, barang yang menjadi obyek akad harus beralih kepemilikannya dari penjual ke pembeli. Cepat atau pun lambatnya penyerahan, itu tergantung pada jarak atau tempat diserahkannya barang tersebut.
- Milik sendiri, tidak dihalalkan menjual barang milik orang lain dengan tidak seizin dari pemilik barang tersebut. Sama halnya juga terhadap barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.

- Diketahui (dilihat), barang yang menjadi obyek jual beli harus diketahui spesifikasinya seperti banyaknya (kuantitas), ukurannya, modelnya, warnanya dan hal-hal lain yang terkait. Maka tidak sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.
- Harga (Tsaman); Harga dalam pembiayaan murabahah dianalogikan dengan pricing atau plafond pembiayaan.
- Ijab qobul; Dalam perbankan syariah ataupun Lembaga Keuangan Syariah (BMT), dimana segala operasionalnya mengacu pada hukum Islam, maka akad yang dilakukannya juga memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi.

Dalam akad biasanya memuat tentang spesifikasi barang yang diinginkan nasabah, kesediaan pihak bank syariah atau BMT dalam pengadaan barang, juga pihak bank syariah atau BMT harus memberitahukan harga pokok pembelian dan jumlah keuntungan yang ditawarkan kepada nasabah (terjadi penawaran), kemudian penentuan lama angsuran apabila terdapat kesepakatan murabahah.

2. Syarat Murabahah

Selain ada rukun dalam pembiayaan murabahah, juga terdapat syarat-syarat yang sekiranya menjadi pedoman dalam pembiayaan sekaligus sebagai identitas suatu produk dalam bank syariah atau BMT dengan perbankan konvensional. Syarat dari jual beli murabahah tersebut antara lain:

- a. Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli. Hal ini adalah logis, karena harga yang akan dibayar pembeli kedua. atau nasabah didasarkan pada modal si pembeli awal/Bank atau BMT. Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan. Akad harus bebas dari riba. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.

Secara sederhana murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tertentu ditambah keuntungan yang disepakati, misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Besarnya keuntungan dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk prosentase dari harga pembelian, misalnya 10% atau 20%. Jadi pada dasarnya akad ini merupakan bentuk pernyataan langsung (natural certainty contract) karena dalam murabahah ditentukan berapa required rate of profit-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Secara konsep, murabahah hanya melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Dalam aplikasinya diperbankan syariah, murabahah melibatkan tiga pihak, yaitu nasabah sebagai pembeli, bank sebagai penjual dan supplier sebagai pemasok barang kepada bank atas permintaan nasabah. Akan tetapi dalam realitanya, murabahah lebih banyak teraplikasi dengan konsep murabahah bil wakalah. Artinya bank memberikan wewenang kepada nasabah untuk melakukan jual beli terhadap barang kebutuhan nasabah

dengan melakukan perjanjian wakalah (perwakilan), yang pada akhirnya nasabah hanya menyerahkan kwitansi pembelian barang sebagai bukti bahwa murabahah yang ditanda tangani akadnya bisa berjalan sesuai dengan prosedurnya.

Dalam implementasinya, nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk pembelian barang konsumtif diberikan surat kuasa berupa wakalah atau pendelegasian wewenang untuk membeli sendiri barang kebutuhannya kepada supplier, kemudian bank memberikan pembiayaan dengan mentransfer ke rekening nasabah. Setelah membeli barang, kemudian nasabah menyerahkan kwitansi sebagai bukti pembelian kepada bank dan sebagai bukti bahwa nasabah benar-benar telah membeli barang sesuai akad, setelah itu bank menjual lagi kepada nasabah dengan margin tertentu.

Bahkan praktik di lapangan, nasabah diberikan pembiayaan tanpa mempedulikan objek yang akan diperjualbelikan. Sehingga muncul kesan bagi nasabah yang terbiasa dengan skim kredit konsumtif bahwa “bank syariah sama saja dengan bank konvensional”, karena kebutuhan nasabah bukan lagi untuk pembelian barang akan tetapi untuk kebutuhan dana segar. Bahkan ada yang berpendapat bahwa murabahah bukan jual beli melainkan hilah dengan tujuan untuk mengambil riba. Ada sebagian ulama berpendapat bahwa tujuan murabahah adalah untuk memperoleh riba dan menghasilkan uang sebagaimana bank konvensional. Penyimpangan dalam praktiknya ditemukan berulang kali pada pembiayaan pembelian barang pesanan tidak dilakukan pihak bank tapi cukup dengan penyerahan bukti pembelian barang yang akan dimurabahahkan, di mana hakikatnya nasabah sendiri yang telah memberi barang tersebut atas nama nasabah di faktur. Bank tinggal membayar nominal yang tertera di faktur ditambah dengan keuntungan (margin) yang disepakati bersama. Beberapa kasus praktik murabahah menunjukkan adanya penyimpangan dari aturan yang mendasari adanya transaksi murabahah itu sendiri. Penyimpangan itu berupa selipan akad wakalah dalam transaksi murabahah.

C. Fungsi Notaris dalam Akad Pembiayaan di Perbankan Syariah

Seorang notaris adalah seorang pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik kecuali untuk akta tertentu yang dikecualikan untuk pejabat publik lainnya. Akta autentik, yang merupakan bukti tertulis paling kuat dan lengkap, memainkan peran vital dalam semua hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Kedudukan notaris sebagai fungsionaris masyarakat masih dihormati hingga saat ini. Notaris sering dianggap sebagai sumber nasihat dan kepastian, karena semua yang ia tulis dan konstatir dianggap benar. Karena notaris bertanggung jawab atas dokumen-dokumen yang ia buat dalam proses hukum, kecerdasan, kehati-hatian, dan ketelitian diperlukan agar tidak terjadi kesalahan yang dapat menyebabkan sengketa di masa mendatang.

Dalam bank syariah, pembuatan kontrak pembiayaan dan kerjasama masih sering mengikuti format perjanjian kredit di bank konvensional, tetapi diadaptasi

agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Penyesuaian tersebut mengacu pada hukum Islam yang berlaku dan juga ketentuan hukum positif di Indonesia. Pentingnya mematuhi peraturan seperti Undang-Undang Perbankan Syariah, Undang-Undang Perseroan Terbatas, peraturan Jabatan Notaris, keputusan dari Bank Indonesia, serta fatwa dari Dewan Syariah Nasional terhadap produk pembiayaan di bank syariah tidak boleh diabaikan.

Hingga saat ini, notaris tetap mematuhi ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris dan prinsip-prinsip umum terkait perbankan syariah. Meskipun klausula dalam kontrak masih mengikuti hukum positif, asalkan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syar'i dan memiliki nilai maslahat, hal tersebut dapat diterima dalam hukum Islam. Dalam prakteknya, segala bentuk akad atau kontrak yang belum dilarang oleh hukum tetap sah, karena substansi perjanjian lebih penting daripada bentuk, kata-kata, atau susunan redaksi. Maknanya, bukan menurut lafadz, bentuk serta susunan katanya atau redaksinya.

1. Fungsi Notaris dalam Akad Pembiayaan di Bank Syariah

Notaris, selain berwenang membuat akta autentik baik oleh maupun di hadapannya, yang memang merupakan tugas pokoknya sehari-hari notaris juga dapat melakukan tindakan sebagai berikut:

- a. Bertindak sebagai penasihat hukum, terutama yang menyangkut masalah hukum perdata dalam arti luas (privat);
- b. Melakukan pendaftaran (waarmerking) atas akta-akta atau surat-surat di bawah tangan dan dokumen.
- c. Melegalisasi tanda tangan;
- d. Membuat dan mensahkan salinan atau turunan berbagai dokumen (copy collationee).

Kerja sama antara Notaris dengan bank syariah dalam pembuatan akta yang berprinsip syariah, dapat dilakukan antara lain:

- a. Pembiayaan musyarakah yakni pembiayaan antara 2 (dua) pihak untuk melakukan usaha tertentu dan dari usaha tersebut keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan.
- b. Pembiayaan Mudharabah, yakni pembiayaan di mana satu pihak sebagai pengelola sedangkan pihak lain sebagai penyedia modal. Sedangkan pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan cash flow atau arus kas usaha nasabah tersebut sehingga tidak akan memberatkan nasabah.
- c. Pembiayaan dengan prinsip ijarah atau sewa menyewa.
- d. Pembiayaan Murabahah.

Peranan notaris dalam pembuatan akta pembiayaan di bank syariah adalah dalam hal pembiayaan selalu membutuhkan suatu akad yang mengandung klausul yang lengkap guna menjamin kepastian hukum agar dapat meminimalisir risiko oleh pihak bank syariah tersebut.

Notaris yang bekerja sama dengan bank syariah atau yang mengesahkan akta untuk bank syariah harus memenuhi persyaratan khusus, seperti sertifikasi pelatihan dalam pembiayaan syariah. Hal ini penting karena dalam pembuatan akta untuk transaksi pembiayaan di bank syariah, diperlukan pemahaman mendalam tentang

ekonomi syariah, termasuk aspek-aspek seperti akad yang harus dipelajari secara menyeluruh sebagai landasan utama.

Peran Notaris dalam memastikan prinsip syariah terpenuhi dalam akad pembiayaan murabahah dan murabahah bil wakalah di bank syariah sangat bergantung pada pemahaman Notaris terhadap produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah. Dengan pemahaman yang tepat, Notaris dapat memberikan pendapat hukum kepada nasabah dan bank terkait pelaksanaan akad tersebut.

Pentingnya proses pencatatan dalam sebuah akad terkait dengan sistem hukum menghasilkan akta otentik yang merupakan bukti yang kuat atas isi dokumen tersebut, sesuai dengan hukum yang berlaku. Akta otentik dibuat oleh atau dihadapan notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam prakteknya, pembuatan akad di bank syariah umumnya mengikuti format baku yang disiapkan oleh pihak bank, yang kemudian dibuat menjadi akta oleh notaris untuk disahkan secara hukum.

Notaris dalam menjalankan tugasnya harus bersikap profesional, netral, dan memastikan bahwa isi akad memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Notaris juga diharapkan memahami dengan baik semua ketentuan hukum yang berlaku, sehingga perjanjian yang dibuat di hadapannya dapat dijadikan bukti otentik yang jelas dan tidak menimbulkan interpretasi berbeda di antara para pihak, terutama dalam hal penafsiran isi perjanjian antara nasabah dan bank.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kedudukan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah menjadi paling diminati oleh Masyarakat, Pembiayaan Murabahah merupakan produk yang tidak mengenal riba atau sistem Bunga dan produk murabahah sangat membantu masyarakat untuk mewujudkan keinginan. Fungsi notaris menjadi penting dalam bidang perbankan syariah khususnya dalam membuat akad-akad guna penyaluran dana melalui pembiayaan kepada nasabah sangat signifikan, secara khusus untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam hubungan hukum antara bank syariah ataupun unit usaha syariah dengan nasabahnya yaitu dengan dibuatnya akad-akad pembiayaan tersebut dalam bentuk akta otentik dengan landasan asas kebebasan berkontrak dan prinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2011). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. PT Refika Aditama.
Adjie, Habib. (2017). *Akta Notaris untuk Perbankan Syariah*. Citra Aditya Bakti.

- Anshari, Abdul Ghafur. (2007). Perbankan Syariah di Indonesia. Gajah Mada University Press.
- Antonio, M. Syafi'i. (2001). Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktik. Gema Insani Press.
- Antonio, M. Syafi'i, dkk. (2006). Bank Syariah: Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman. Ekonisia.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad. (2009). Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan Empat Mazhab. Maktabah Al-Hanif.
- Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI. No 9/19/PBI/2007 dan Bank Indonesia, Surat Edaran tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran.
- Bank Indonesia. (2008).: B-6
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/IV/2000 tentang Giro
- Hafidah, Noor. (2017). Hukum Jaminan Syariah; Implementasinya dalam Perbankan Syariah di Indonesia. UII Press. p. 18.
- Jumantoro, Totok., Samsul Munir Amin. (2005). Kamus Ilmu Ushul Fiqih. Amzah.
- Karim, Adiwarmun Azwar. (2003). Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan. IIIT Indonesia.
- Mughits, Abdul. (2003). Sosialisasi Bank Syariah. Senayan Abadi Publishing.
- Muhammad. (2009). Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah. UII Press.
- Nurwulan, Pandam. (2018). Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 25(3). hlm. 625.
- P, Trisadini., Usanti. (2013). Transaksi Bank Syariah. Bumi Aksara.
- Pasal 1 Ayat (25) UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah).
- Perwataatmadja, Karnaen. (2005). Bank dan Asuransi Islam di Indonesia. Kencana. hlm. 1.
- Ridwan, Muhammad. (2007). Konstruksi Bank Syariah di Indonesia. Pustaka SM.
- S, Burhanuddin. (2009). Hukum Kontrak Syariah. BPFE.
- S, Burhanuddin. (2010). Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah. Graha Ilmu.
- S, Laurensius Arliman. (2015). Notaris dan Penegak Hukum oleh Hakim. Deepublish. hlm. 2
- Setiono. (2005). Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum. [Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta].
- Soemitra, Andri. (2019). Bank dan Lembaga Keuangan Syariah. Kencana.
- Sumitro, Warkum. (1997). Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait BMI dan Takaful di Indonesia. 1.

- Supramono, Gatot. (2009). Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis Cet ke.I. Rineka Cipta.
- Susanto, I Burhanuddin. (2008). Hukum Perbankan Syariah di Indonesia. UII Press.
- Susanto. (n.d.). Hukum Perbankan Syariah di Indonesia.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Yusup, Deni K. (2015). Peran Notaris dalam Praktik Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Perpektif Hukum Ekonomi Syariah). *Al-'Adalah*, 12, 4.
- Z, A. Wangsawidjaja. (2012). Pembiayaan Bank Syariah. Gramedia Pustaka Utama.
- Zulhamdi. (n.d.). Jual Beli Salam (Suatu Kajian Praktik Jual Beli Online Shopee).