



Peran Notaris dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah pada Pt Bank Syariah X Tbk

Rizkina Anggraeni¹, Aad Rusyad Nurdin².

¹Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia, rizkina.anggraini18@gmail.com.

²Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia, aad.rusyad@ui.ac.id.

Corresponding Author: rizkina.anggraini18@gmail.com¹

Abstract: *Islamic banks play an important role in the Indonesian financial system by offering an alternative that is free from usury practices and elements prohibited in Islam. This study focuses on the concept and implementation of the Murabahah Financing Contract at PT Bank Syariah X Tbk and the role of notaries in its implementation. The Murabahah Financing Contract is a form of financing in Islamic banking based on buying and selling, which allows banks to provide facilities to customers by clearly notifying prices and benefits. In this study, a normative approach was used with qualitative analysis of secondary data. The results of this study are that the Murabahah Financing Contract is one of the most frequently used contracts at PT Bank Syariah X Tbk. The Murabahah Financing Contract is widely used for consumptive financing. In the Murabahah Financing Contract, the Notary plays an important role in ensuring the legality of the contract by making an authentic deed whose form is in accordance with applicable laws and regulations while still considering sharia principles.*

Keyword: *Murabahah Financing Contract, PT Bank Syariah X Tbk, Sharia Principles.*

Abstrak: Bank syariah memainkan peran penting dalam sistem keuangan Indonesia dengan menawarkan alternatif yang bebas dari praktik riba dan unsur yang dilarang dalam Islam. Penelitian ini berfokus pada konsep dan penerapan Akad Pembiayaan Murabahah di PT Bank Syariah X Tbk serta peran Notaris dalam pelaksanaannya. Akad Pembiayaan Murabahah sebagai salah satu bentuk pembiayaan pada perbankan syariah yang berbasis jual-beli, yang mana memungkinkan bank untuk memberikan fasilitas kepada nasabah dengan memberitahukan harga serta keuntungan secara jelas. Dalam penelitian ini, pendekatan normatif digunakan dengan analisis kualitatif terhadap data sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa Akad Pembiayaan Murabahah adalah salah satu akad yang paling sering digunakan pada PT Bank Syariah X Tbk. Akad Pembiayaan Murabahah banyak digunakan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif. Dalam Akad Pembiayaan Murabahah, Notaris berperan penting dalam memastikan legalitas akad dengan melalui pembuatan akta autentik yang bentuknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip syariah.

Kata Kunci: Akad Pembiayaan Murabahah, PT Bank Syariah X Tbk, Prinsip Syariah.

PENDAHULUAN

Bank memegang peran yang sangat penting dalam suatu negara, karena seluruh usaha dan perputaran ekonomi setiap Masyarakat dan negara memerlukan andil dari perbankan itu sendiri. Adanya bank syariah dapat menjadi salah satu solusi untuk permasalahan ekonomi dalam mencapai kesejahteraan sosial, namun upaya konkret untuk mewujudkan gagasan tersebut sering kali terhambat oleh dominasi sistem ekonomi global yang masih terikat pada praktik bunga. Meskipun demikian, ide ini terus mengalami perkembangan meskipun dengan laju yang lambat. Berbagai eksperimen dilangsungkan, mulai dari proyek-proyek kecil hingga kolaborasi yang lebih besar. Berdasar inisiatif ini, para pelopor bank Islam dapat merumuskan rencana untuk membangun infrastruktur sistem perbankan yang bebas dari bunga.

Pada bank syariah terdapat istilah yang dikenal dengan pembiayaan. Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah yang membutuhkan modal untuk suatu kebutuhan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dana dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau sistem bagi hasil.

Pembiayaan Murabahah adalah suatu akad jual beli yang dikenal pada perbankan syariah yang mana penjual memberikan penjelasan harga penjualan yang sudah termasuk harga pokok dan keuntungan yang diambil atas barang tersebut dan kemudian harga jual tersebut disepakati oleh pembeli. Dalam hal ini, yang dimaksud sebagai penjual adalah Bank dan pembeli adalah nasabah yang mengajukan akad Murabahah kepada bank tersebut. Bank sebagai pihak penjual harus memberitahukan kepada pembeli terkait harga barang yang dibeli dan berapa besar tingkat keuntungan yang ditambahkan. Sedangkan pembeli menyepakati harga yang telah ditawarkan oleh bank dan membayarkan harga tersebut dengan mekanisme yang sebelumnya telah disepakati. Hal ini sebagaimana disebutkan pada Pasal 19 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Selain itu, terdapat beberapa Fatwa DSN-MUI yang mengatur berkenaan dengan Akad Pembiayaan Murabahah, antara lain:

1. Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000 tentang Murabahah;
2. Fatwa DSN-MUI Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah;
3. Fatwa DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah;
4. Fatwa DSN-MUI Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam Murabahah;
5. Fatwa DSN-MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah;
6. Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh);
7. Fatwa DSN-MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khasm Fi Al-Murabahah);
8. Fatwa DSN-MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar;
9. Fatwa DSN-MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah;
10. Fatwa DSN-MUI Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah;
11. Fatwa DSN-MUI Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tanwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah;
12. Fatwa DSN-MUI Nomor 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS);
13. Fatwa DSN-MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli;
14. Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.

Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian ketentuan umum angka 8 (delapan) menyebutkan bahwa “untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.” Perjanjian khusus tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk akta Notaris. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUN), Notaris adalah pejabat yang berwenang dalam membuat akta autentik serta kewenangan lain yang ditentukan dalam Undang-Undang. Sehingga dalam hal pembuatan akta pada perbankan syariah, Notaris berwenang untuk melakukan pembuatan aktanya, termasuk akta Akad Pembiayaan Murabahah.

Analisis yang akan dilakukan pada penelitian ini adalah terkait konsep dan penerapan akad Murabahah pada PT Bank Syariah X Tbk serta peran Notaris dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah. PT Bank Syariah X Tbk merupakan salah satu perbankan syariah yang didirikan pada tanggal 1 November 1991 Masehi, dengan gagasan ide dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Mulanya pengaturan tentang perbankan syariah di Indonesia belum diatur secara khusus, hal ini dapat dilihat dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang hanya mengatur mengenai perbankan tanpa mengistimewakan aturan tentang perbankan syariah. Kemudian seiring berjalannya waktu, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah), sehingga bank-bank syariah di Indonesia sudah memiliki landasan hukum yang lebih kuat dan jelas terkait kegiatan dan jenis-jenis usaha apa saja yang dapat diterapkan oleh bank syariah.

Sampai saat ini, perbankan syariah telah berjalan secara signifikan dan mengalami perkembangan yang maju dari tahun ke tahun. Sebagai bank syariah, tentunya segala produk dan pelayanan yang digunakan oleh PT Bank Syariah X Tbk harus berlandaskan dengan prinsip syariah atau prinsip islam. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam melakukan usahanya PT Bank Syariah X Tbk diwajibkan untuk selalu menjaga prinsip-prinsip syariah atas segala pelayanan serta produk yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah X Tbk. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 2 UU Perbankan Syariah yang menjelaskan bahwa “Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.” Dalam hal ini, dapat disimpulkan bahwa bank syariah sebagai Lembaga keuangan harus menjalankan kegiatan operasionalnya harus bebas dari unsur-unsur yang dilarang oleh islam atau tidak sejalan dengan prinsip syariah, yaitu:

1. Maysir, yaitu seperti perjudian. Dalil al-qur'an terdapat pada QS. Al-Maidah: 90;
2. Gharar, yaitu ketidakpastian dalam melakukan transaksi. Dalil Al-Qur'an terdapat pada QS. An-nisa:29;
3. Riba, yaitu tambahan. Dalil Al-Qur'an terdapat pada QS. An-nisa dan Ali Imran;
4. Risywah, yaitu pemberian yang diberikan kepada orang lain dengan maksud meluluskan perbuatan yang tidak benar. Dalil Al-Qur'an terdapat pada QS. Al-Baqarah:188;
5. Dharar, yaitu hal yang menguntungkan diri pribadi, namun menimbulkan bahaya bagi orang lain. Dalil Al-Qur'an terdapat pada QS. Al-Baqarah dan An-nisa;
6. Suht, yaitu haram zatnya. Dalil Al-Qur'an terdapat pada QS. An-nisa:29; dan
7. Maksiat, yaitu melanggar syariat islam, baik cera langsung maupun tidak langsung. Dalil Al-Qur'an terdapat pada QS. Ani-nisa:29.

Hadirnya bank syariah di Indonesia dinilai sebagai salah satu solusi bagi Masyarakat yang ingin menghindari bunga atau tergolong riba pada transaksi melalui perbankan. Mengingat pelayanan yang digunakan pada PT Bank Syariah X Tbk tidak menggunakan system bunga, melainkan menggunakan system non bunga. Apabila dibandingkan dengan akad-akad lainnya, akad Murabahah merupakan produk yang paling banyak diimplementasikan pada perbankan syariah dan diminati oleh banyak orang karena konsepnya yang mudah.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk menulis jurnal ini dengan menitikberatkan pembahasan dalam 2 (dua) rumusan masalah, yaitu bagaimana konsep dan penerapan akad Murabahah pada PT Bank Syariah X Tbk? Dan bagaimana peran Notaris dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah?

METODE

Penelitian ini mengadopsi pendekatan normatif sebagai kerangka kerja utama. Data yang digunakan dalam studi ini bersumber dari data sekunder, dan analisis data dilakukan dengan menerapkan metode penelitian analisis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT Bank Syariah X Tbk

Akad Murabahah merupakan salah satu akad pada PT Bank Syariah X Tbk selaku perbankan syariah yang berlandaskan konsep jual-beli. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa dalam akad Murabahah bank bertindak selaku penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli. Pada umumnya, akad Murabahah digunakan untuk pembiayaan objek yang bersifat konsumtif seperti kendaraan, angsuran rumah (KPR rumah), dan property lain.

Pada PT Bank Syariah X Tbk sendiri, transaksi barang yang paling sering menggunakan Akad Pembiayaan Murabahah adalah KPR rumah, baik berupa renovasi maupun pembelian rumah dengan mekanisme jual beli. Dimana Bank akan membeli dan menyediakan rumah yang diinginkan oleh nasabah sebagai calon pembeli rumah tersebut, dan kemudian Bank akan menjual Kembali rumah tersebut kepada pembeli dengan harga yang sudah di mark up sebagai nilai keuntungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak antara bank dan calon nasabah KPR rumah tersebut.

KPR biasanya dijual kepada masyarakat umum yang memiliki fix income atau penghasilan tetap, seperti ASN. Namun dapat juga dijual kepada nasabah non fix income, seperti wirausaha. Yang kemudian masuk kategori selected customer, dengan catatan ia bermutasi aktif di bank selama kurang lebih sekitar 6 sampai 12 bulan.

Wahbah az-zuhaih menuturkan bahwa pada Akad Pembiayaan Murabahah terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Terbuka dan mengetahui terkait harga pokok
Artinya dalam Akad Pembiayaan Murabahah para pihak harus saling memberi tahu dan diberi tahu terkait harga pokok atau harga asal daripada barang tersebut;
2. Mengetahui besarnya keuntungan
Artinya pembeli harus mengetahui berapa nilai keuntungan yang diambil oleh bank atas harga barang tersebut, kemudian bank juga harus memberi tahu nilai keuntungan kepada pembeli tanpa ada yang ditutupi;
3. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat dihitung.

Terdapat 2 (dua) jenis Akad Pembiayaan Murabahah pada perbankan syariah, yaitu:

1. Murabahah dengan pesanan, dalam hal ini pembeli melakukan pemesanan barang terlebih dahulu kepada penjual. Kemudian penjual membeli barang kepada supplier untuk kemudian dijual kepada pembeli.
2. Murabahah tanpa pesanan, dalam hal ini penjual membeli barang kepada supplier tanpa memperhatikan adanya pesanan terlebih dahulu dari pembeli.

Pada PT Bank Syariah X Tbk sendiri, Akad Pembiayaan Murabahah yang diterapkan biasanya berupa Murabahah dengan pesanan, sehingga pembeli harus melakukan permintaan dan pemesanan barang terlebih dahulu barulah Bank melakukan pembelian barang sesuai permintaan kepada supplier.

Tahapan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT Bank Syariah X Tbk, sebagai berikut:

1. Calon nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang dengan skema Akad Pembiayaan Murabahah kepada PT Bank Syariah X Tbk;
2. PT Bank Syariah X Tbk dan Nasabah melakukan tawar-menawar harga barang, kualitas barang, syarat dan ketentuan, serta skema pembayaran;
3. Terjadi kesepakatan antara PT Bank Syariah X Tbk dan Nasabah;
4. PT Bank Syariah X Tbk membeli dan menyediakan barang dari penjual sesuai permintaan nasabah;
5. Bank dan nasabah melakukan akad Murabahah dengan perjanjian atas barang yang disepakati;
6. Penjual barang mengantarkan order kepada nasabah dan barang tersebut diterima oleh nasabah;
7. Nasabah melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran terhadap barang tersebut kepada bank dengan besaran dan cara yang telah disepakati.

Namun, pembelian barang tersebut juga dapat dilakukan dengan cara wakalah sebagaimana dalam fatwa DSN-MUI dan standar wakalah, yang mana pada konsep tersebut bank diperbolehkan untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai yang mewakili bank untuk membeli barang sesuai dengan model, kondisi, spesifikasi serta harga yang telah disepakati dengan bank. Hal tersebut boleh dilakukan dilakukan dengan wajib melampirkan surat penawaran dari supplier dengan harga yang tertera serta kuitansi atau bukti pembelian atas barang tersebut yang menunjukkan bahwa pembelian barang tersebut adalah dengan harga yang telah disepakati antara bank dengan nasabah. Salah satu alasan digunakannya wakalah dalam akad murabahah dikarenakan agar mempermudah pihak bank jika dalam kondisi pihak bank tidak bisa menyediakan barang sehingga harus diwakilkan oleh pembeli, misalkan barang tersebut berukuran sangat besar atau berat dan lokasi barang yang diinginkan oleh pembeli berada di daerah yang sulit dijangkau oleh bank. Yang membedakan akad Murabahah antara wakalah dan tanpa wakalah adalah bahwa barang yang disepakati akan dilakukan pembelian oleh bank atau nasabah. Mekanisme akad Murabahah ini juga diterapkan oleh PT Bank Syariah X Tbk.

Jangka waktu Akad Pembiayaan Murabahah dan pengembalian dana ditentukan berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan antara PT Bank Syariah X Tbk dengan nasabah. Pembiayaan dalam bentuk Murabahah diberikan oleh bank kepada nasabah dalam bentuk uang ataupun barang, bukan dalam bentuk piutang atau tagihan. Pembiayaan yang diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas besaran nominalnya, sedangkan pembiayaan yang diberikan dalam bentuk barang, barang tersebut harus diberikan harga sesuai tafsiran harga pasar kemudian harus dinyatakan secara jelas juga besar nominalnya.

Pada PT Bank Syariah X Tbk, setelah calon nasabah mengajukan Akad Pembiayaan Murabahah kepada bank dengan memberikan alasan serta tujuan mereka, setelah itu bank akan memberikan penjelasan syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk melakukan Akad Pembiayaan Murabahah. Kemudian nasabah diharuskan untuk mengisi formulir pembiayaan yang akan diberikan oleh bank sekaligus penjelasan mengenai skema pembiayaan dan pembayaran. Pada saat yang bersamaan, nasabah juga harus melengkapi berkas-berkas yang terkait dengan proses Akad Pembiayaan Murabahah tersebut, apabila terdapat agunan maka berkas-berkas terhadap objek agunan tersebut juga harus disertai. Setelah terjadinya kesepakatan barulah dilakukan akad antara bank dengan nasabah.

Sebelum terjadinya akad, bank juga akan memastikan beberapa hal terlebih dahulu, seperti melakukan pengecekan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) nasabah untuk melihat Riwayat peminjaman nasabah bersih atau tidak. Kemudian, bank juga akan melakukan pengecekan terhadap barang yang akan dijadikan agunan oleh nasabah, apakah barang tersebut merupakan barang yang bagus dan menarik untuk dijadikan agunan bagi bank, jika barang yang diagunkan tersebut dalam bentuk tanah maka di atas tanah tersebut harus terdapat bangunan. Serta Lokasi objek agunan tersebut terdapat di wilayah yang bagus seperti tidak berada di

daerah bantaran Sungai, tidak berada di daerah pemakaman, dan tidak berada di daerah yang rawan bencana. Jangka waktu proses akad pembiayaan murabahah pada PT Bank Syariah X Tbk dari awal pengajuan hingga pelaksanaannya selesai, biasanya memakan waktu selama 14 hari sampai dengan 1 bulan.

Peran Notaris dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah

Akad Pembiayaan Murabahah adalah suatu bentuk perbuatan hukum yang dapat menimbulkan terjadinya peralihan hak kepemilikan suatu objek ataupun barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, oleh karena itu pada saat terjadinya Murabahah secara otomatis syarat dan ketentuan Murabahah haruslah terpenuhi. Sehingga akad pembiayaan akad Murabahah yang akan dicantumkan di dalam perjanjian haruslah dalam bentuk tertulis (al-kitabah) dan dituangkan dalam bentuk akta Notaris supaya memiliki kekuatan sebagai alat bukti. Hal ini sesuai dengan QS. Al-Baqarah:282, yang menjelaskan bahwa akad yang dilakukan benar-benar untuk kebaikan semua pihak.

Berdasarkan pada uraian teori sebelumnya mengenai rukun dan syarat sahnya akad, dan asas hukum yang mendasarinya maka hal ini sejalan dengan bentuk akad Murabahah pada PT Bank Syariah X Tbk, yakni: (a) Dari segi subjek atau para pihak yang mengadakan akad (nasabah dan bank). (b) Dari segi tujuan dan objek akad. (c) Adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu akad, jumlah biaya, mekanisme kerja, jaminan, penyelesaian sengketa, objek akad, dan cara pelaksanaannya. (d) Adanya persamaan, kesetaraan, kesederajatan dan keadilan di antara para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban, serta penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi (pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam perjanjian).

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta autentik sebagai alat bukti. Jabatan Notaris berpedoman pada UUJN. Berdasarkan Pasal 15 Ayat (1) UUJN, "Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang." Dalam membuat suatu akta harus memperhatikan ketentuan pasal 1868 KUHPerdara, yaitu bahwa akta autentik wajib dibuat oleh "door" atau di hadapan "ten overstaan" seorang pejabat umum yang berwenang, dan pembuatan akta tersebut harus dengan bentuk yang berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Notaris yang menjadi rekanan bank syariah, harus memiliki sertifikasi syariah terlebih dahulu. Untuk mendapatkan sertifikasi syariah tersebut, Notaris harus mengikuti pelatihan mengenai pembuatan kontrak ataupun perjanjian produk-produk perbankan syariah kontemporer yang berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Sebelum melakukan akad-akad syariah terkait pembiayaan antara bank syariah dan nasabah, Notaris diwajibkan untuk memahami produk-produk perbankan syariah yang berbasis sharia compliance terlebih dahulu. Akad-akad yang terdapat pada perbankan syariah, yaitu murabahah, musarakah, Mudarabah, salam, istishna, ijarah dan qardh. Pada bank Muallamat Indonesia, Notaris yang menjadi rekanan juga harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dan penunjukan dari bmi Indonesia Kantor Pusat.

Aturan mengenai akta akad pembiayaan syariah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha pembiayaan Syariah. Berdasarkan peraturan tersebut, perjanjian pembiayaan syariah harus berisi mengenai:

- a. Judul perjanjian pembiayaan syariah terkait jenis akad yang digunakan;
- b. Nomor dan tanggal perjanjian;
- c. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;

- d. Objek perjanjian;
- e. Tujuan dilakukannya pembiayaan;
- f. Nilai objek perjanjian;
- g. Mekanisme dan skema pembayaran;
- h. Kurs mata uang yang digunakan (opsional, jika diperlukan);
- i. Jangka waktu pembiayaan syariah;
- j. Nisbah, margin dan/atau imbal jasa (ujrah) pembiayaan syariah;
- k. Objek agunan (jika ada);
- l. Rincian biaya-biaya lain yang harus dipersiapkan terkait dengan pembiayaan tersebut, seperti biaya survei, biaya asuransi (jiwa dan kebakaran)/penjamin/fidusia, biaya provisi dan biaya Notaris.
- m. Klausul pembebanan fidusia secara tegas (jika ada);
- n. Tempat serta mekanisme penyelesaian masalah jika terjadi perselisihan di kemudian hari;
- o. Penjelasan hak dan kewajiban masing-masing pihak;
- p. Penjelasan terkait denda (ta'jir) dan/atau ganti rugi (ta'widh).

Setiap akta pembiayaan syariah yang dibuat oleh Notaris bentuk aktanya harus menyesuaikan ketentuan dalam UUJN tepatnya pada Pasal 38 UUJN, yang mana setiap akta Notaris harus terdiri dari awal akta, badan akta dan akhir akta. Pada awal akta pembiayaan syariah dituliskan lafadz bismillah. Akta Akad Pembiayaan Murabahah pada perbankan syariah yang dibuat antara nasabah dan bank di hadapan Notaris adalah agar akad tersebut kekuatannya menjadi mengikat secara hukum, karena akta autentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna.

Selama menjalankan kewenangannya, Notaris memiliki kewajiban yang mana dijelaskan pada Pasal 16 Ayat (1) UUJN, bahwa Notaris berkewajiban untuk:

- a. Bersikap amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang berkaitan dengan pembuatan akta;
- b. Melakukan pembuatan akta dalam bentuk Minuta Akta serta menyimpannya sebagai bentuk Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari para pihak pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta yang sama didasarkan dengan Minuta Akta;
- e. Melayani masyarakat sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada hal lain untuk melakukan penolakan;
- f. Merahasiakan segala hal yang berkaitan dengan akta yang dibuat dan keterangan yang berkaitan dengan pembuatan akta sebagaimana isi sumpah jabatan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
- g. Melakukan penjilidan akta yang telah dibuat selama jangka waktu waktu 1 (satu) bulan dalam bentuk buku yang isinya tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, maka dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan melakukan pencatatan jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Melakukan pembuatan daftar akta orites terhadao tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Melakukan pembuatan daftar akta mengenai wasiat berdasarkan urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Melakukan pengiriman daftar akta yang dimaksud pada huruf i atau daftar nihil mengenai wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan pada bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari di minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- k. Melakukan pencatatan pada reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat di setiap akhir bulan;
- l. Memiliki cap ataupun stempel yang mengandung lambang Republik Indonesia dan pada sisi melingkar diisi dengan nama, jabatan, dan tempat kedudukan Notaris;
- m. Membacakan akta di hadapan para pihak dan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para pihak, saksi, dan Notaris; dan
- n. Menerima magang para calon Notaris.

Menilik pada kasus Putusan nomor 0241/Pdt.G/2018/PA.Gtlo, dengan kasus posisi sebagai berikut: IS selaku pihak penggugat mengajukan pinjaman kepada PT Bank Syariah X Tbk selaku pihak tergugat dengan total pinjaman pokok sebesar Rp660.000.000 (enam ratus enam puluh juta Rupiah) secara bertahap yang terbagi menjadi 5 tahapan dengan rincian sebagai berikut:

1. Pembiayaan pertama untuk pembelian bahan material bangunan, pada tanggal 05-11-2010 sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dengan cicilan Rp2.485.258,- (dua juta empat ratus delapan puluh lima ribu dua ratus lima puluh delapan Rupiah) per bulan, dalam jangka waktu 60 bulan dan telah ditambahkan margin keuntungan. Dengan akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 15;
2. Pembiayaan kedua untuk keperluan renovasi rumah tinggal, pada tanggal 05-12-2011 sejumlah Rp200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) dengan cicilan Rp3.105.329,- (tiga juta seratus lima ribu tiga ratus dua puluh sembilan Rupiah) per bulan, dalam jangka waktu 120 bulan dan telah ditambahkan margin keuntungan. Dengan akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 8;
3. Pembiayaan ketiga untuk keperluan renovasi rumah tinggal, pada tanggal 07-06-2012 sejumlah Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dengan cicilan Rp1.365.184 (satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu seratus delapan puluh empat Rupiah) per bulan, dalam jangka waktu 60 bulan dan telah ditambahkan margin keuntungan. Dengan akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 23;
4. Pembiayaan keempat untuk keperluan renovasi rumah tinggal, pada tanggal 11-10-2012 sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dengan cicilan Rp1.365.184 (satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu seratus delapan puluh empat Rupiah) per bulan, dalam jangka waktu 60 bulan dan telah ditambahkan margin keuntungan. Dengan akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 23;
5. Pembiayaan kelima untuk keperluan renovasi rumah tinggal, pada tanggal 20-03-2013 sejumlah Rp200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) dengan cicilan Rp3.105.329 (tiga juta seratus lima ribu tiga ratus dua puluh sembilan Rupiah) per bulan, dalam jangka waktu 120 bulan dan telah ditambahkan margin keuntungan. Dengan akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 87.

Dengan agunan berupa sebidang tanah yang terdapat bangunan rumah di atasnya, dengan Sertipikat Nomor: 165/Heledulaa yang terletak di Provinsi Gorontalo, seluas 672 m² yang telah dibebankan Hak Tanggungan.

SI mengaku baru mengetahui bahwa akad perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk Akad Murabahah yang isinya mengenai pembelian rumah penggugat dengan penambahan margin keuntungan tanpa diketahui IS. Hal tersebut dikonfirmasi kepada Notaris yang membuat akta. Notaris memberi jawaban bahwa ia hanya melakukannya sesuai Order dari pihak PT Bank Syariah X Tbk. PT Bank Syariah X Tbk sempat menyalahkan Notaris karena tidak memberitahukan ataupun membacakan isi dari akad tersebut.

Pada akhir tahun 2013 PT Bank Syariah X Tbk mengeluarkan jadwal angsuran terhadap pembiayaan pertama yang semula jatuh tempo pada 2015 menjadi 2017, dan mengubah jumlah angsuran terhadap pembiayaan ketiga yang berjumlah Rp60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) yang semula cicilannya sebesar Rp1.365.184 (satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu

seratus delapan puluh empat Rupiah) menjadi Rp2.485,258 (dua juta empat ratus delapan puluh lima ribu dua ratus lima puluh delapan Rupiah) dan diperkuat dengan SP3 No. 199/SP3/BMIGTO/X/2012. Kemudian SI meminta penjelasan atas surat SP3 tersebut kepada PT Bank Syariah X Tbk, namun keesokan harinya PT Bank Syariah X Tbk memasang plang “dijual” pada objek agunan. Hal tersebut yang kemudian menjadi permasalahan IS, karena dianggap tidak sesuai dengan Akad Perjanjian Murabahah yang telah ditandatangani bersama di hadapan Notaris. IS juga mengatakan bahwa akta pembiayaan tersebut tidak sesuai dengan syariat islam, sehingga IS meminta hakim untuk menghapus semua akad perjanjian.

PT Bank Syariah X Tbk mengatakan bahwa perubahan tersebut dilakukan hanya untuk penyesuaian jumlah pembayaran angsuran karena penggugat telah tidak melakukan pembayaran selama beberapa bulan, padahal mengenai perubahan angsuran tersebut telah diketahui dan dimengerti oleh IS dan suaminya yang dibuktikan dengan tanda tangan IS dan suamiya pada surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan No. 199/SP3/BMIGTO/X/2012 tertanggal 10 Oktober 2012. PT Bank Syariah X Tbk mengatakan bahwa IS yang melakukan wanprestasi terlebih dahulu karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada PT Bank Syariah X Tbk, maka PT Bank Syariah X Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan bermaksud ingin menjual objek agunan SHM 165 guna pelunasan pembiayaan milik IS, maka dari itu PT Bank Syariah X Tbk memasang plang “dijual” pada objek jaminan.

Berdasarkan keterangan dari para pihak, hakim menyatakan bahwa yang dipermasalahkan oleh penggugat adalah akad Nomor 15 dan 23. Namun, terhadap akad Nomor 15 terdapat klausul Basyarnas, apabila terjadi sengketa maka akan diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syari’ah Nasional (Basyarnas), sehingga Pengadilan Agama atau Mahkamah Syariah tidak berwenang untuk menyelesaikan akta tersebut. Maka dari itu dalam putusan ini akad yang menjadi kewenangan hakim hanyalah akad Nomor 23 tertanggal 07 Juni 2012.

Kemudian berdasarkan pertimbangan Hakim, bahwa akta Nomor 23 tertanggal 07 Juni 2012 yang dibuat oleh Notaris Hasna telah memenuhi 4 (empat) rukun Akad Murabahah dan syarat-syaratnya serta telah memenuhi unsur yang terdapat pada fatwa DSN-MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 berkenaan dengan surah Al-Maidah Ayat 1, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَىٰ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”

Selain merujuk pada ayat Al-Qur’an, hakim juga merujuk pada aturan hukum perdata umum tentang perikatan bahwa perikatan dapat timbul dikarenakan adanya suatu perjanjian atau karena adanya undang-undang. Dalam putusan ini perikatan lahir dikarenakan adanya perjanjian, yaitu SI dan PT Bank Syariah X Tbk telah mengikat perjanjian murabahah Nomor 23 tertanggal 07 Juni 2012.

Dalam amar putusannya, hakim menyatakan:

1. Gugatan IS terhadap akad murabahah:
 - a. Nomor 15, tanggal 15 November 2010;
 - b. Nomor 23, tertanggal 11 Oktober 2012;
 - c. Nomor 8, tertanggal 15 Desember 2011;
 - d. Nomor 87, tertanggal 20 Maret 2013.

Tidak dapat diterima;

2. Menolak gugatan IS untuk akad murabahah nomor: 23 tertanggal 7 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Notaris HM;
3. Menolak gugatan IS untuk selain dan selebihnya.
4. Membebaskan IS untuk membayar biaya perkara senilai Rp516.000,- (lima ratus enam belas ribu Rupiah)

Terhadap amar putusan hakim tersebut, penulis sepakat dengan amar putusan Hakim dengan alasan bahwa transaksi dan definisi Akad Murabahah sendiri harus berlandaskan prinsip syariah, maka pedoman utamanya adalah Hukum Islam. Pada Putusan nomor 0241/Pdt.G/2018/PA.Gtlo tersebut, akta Akad Murabahah yang dibuat oleh Notaris Hasna Mokoginta, S.H. telah memenuhi rukun serta syarat-syarat Akad Murabahah, sehingga terhadap akta nomor 23 tertanggal 7 juni 2012 tersebut tidak bisa dihapuskan ataupun dibatalkan.

Maka dari itu, sebagai pejabat umum yang berwenang untuk melakukan pembuatan akta, Notaris harus memastikan kebenaran atas keterangan yang disampaikan para pihak dan yang dituangkan dalam akta Akad Pembiayaan Murabahah pada perbankan syariah. Notaris juga wajib memastikan bahwa akta Akad Pembiayaan Murabahah yang dibuat tersebut sudah dipahami dan sesuai dengan kehendak para pihak, untuk memastikannya Notaris wajib untuk membacakan akta akad pembiayaan kepada para pihak dan saksi sebagaimana tercantum pada Pasal 16 Ayat (1) huruf m. Setelah memastikan semua pihak telah memahami apa yang tertera dalam akta tersebut, barulah penandatanganan akta Akad Pembiayaan Murabahah dilakukan oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris yang bersangkutan. Hal ini agar tidak terjadi sesuatu yang tidak diinginkan yang nantinya akan merugikan para pihak dan agar menghindari Notaris dari permasalahan atau jerat hukum di kemudian hari.

Notaris yang membuat akta akad pembiayaan pada perbankan syariah harus memenuhi prinsip syariah dalam melakukan kewenangannya. Notaris harus memiliki pemahaman terhadap produk-produk pembiayaan para perbankan syariah. Hal ini agar notaris dapat menyesuaikan antara teori dengan praktik yang dijalankan dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah telah sesuai ketentuan. Sebab Notaris juga dapat memberikan pendapat hukum terhadap nasabah dan pihak bank terkait pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah dengan berdasarkan pemahaman yang ia miliki. Karena selain melakukan pembuatan akta, Notaris juga berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta terhadap para pihak yang bersangkutan.

Tujuan masyarakat memilih perbankan syariah adalah karena masyarakat (khususnya yang beragama islam) mempercayai bank syariah sebagai bank yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah, agar terhindar dari dosa riba atas transaksi yang dilakukannya. Sebagaimana diriwayatkan oleh Jabir Radhiyallahu'anhu:

أَعْن رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- أَكَلَ الرَّبَا وَمُوكَلَّهُ وَكَاتِبُهُ وَشَاهِدِيهِ وَقَالَ هُمْ سَوَاءٌ.

“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melaknat pemakan riba, penyeter riba, penulis transaksi riba dan dua saksi yang menyaksikan transaksi riba.” Kata beliau, semuanya sama dalam dosa.” (Hadist Riwayat Muslim, No. 1598)

Dalam hal ini, apabila Notaris sebagai pihak yang turut andil dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah dengan tetap terlaksana berlandaskan prinsip-prinsip syariah, maka ia telah membantu diri sendiri dan pihak-pihak yang bersangkutan untuk menghindari dosa riba tersebut.

KESIMPULAN

Akad Murabahah di PT Bank Syariah X Tbk merupakan salah satu bentuk pembiayaan syariah yang berlandaskan pada prinsip jual-beli. Dalam akad ini, bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, umumnya digunakan untuk pembiayaan objek konsumtif seperti kendaraan dan rumah. Prosesnya melibatkan beberapa tahapan mulai dari pengajuan permohonan oleh nasabah hingga penandatanganan akad di hadapan notaris, yang berfungsi untuk memastikan keabsahan hukum dan kepatuhan syariah.

Beberapa syarat penting dalam akad Murabahah mencakup transparansi harga pokok dan keuntungan, serta adanya kesepakatan antara bank dan nasabah. Terdapat dua jenis Murabahah: dengan pesanan dan tanpa pesanan. Pada PT Bank Syariah X Tbk, umumnya digunakan Murabahah dengan pesanan, di mana nasabah harus memesan barang terlebih dahulu sebelum bank membelinya.

Peran notaris sangat krusial dalam proses ini, karena akta yang dibuat harus memenuhi ketentuan hukum dan syariah. Berdasarkan Putusan Nomor 0241/Pdt.G/2018/PA.Gtlo Notaris harus melakukan kewajiban untuk menjelaskan dan membacakan akta kepada Para Pihak. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua pihak memahami isi akta dan bahwa transaksi dilakukan sesuai prinsip syariah, guna menghindari praktik riba yang dilarang.

Dengan demikian, Akad Pembiayaan Murabahah di PT Bank Syariah X Tbk tidak hanya menawarkan solusi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, tetapi juga menjamin kepastian hukum melalui keterlibatan notaris dalam setiap tahap transaksi.

REFERENSI

- Aldiansyah Nurrahman. "INI: Notaris Harus Memiliki Kompetensi Akad-Akad
Andi Rio Makkulau Wahyu Dan M Wahyuddin Abdullah, "Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat," Jurnal Iqtisaduna 3, No. 1. (2017).
ASBISINDO, "Perkumpulan Bank Syariah Indonesia",
<https://www.asbisindo.or.id/2022/12/18/mekanisme-akad-Murabahah-2/>
Basri, Hasan. "Pembiayaan Mudarabah di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Pekanbaru Berdasarkan Hukum Islam." Perspektif Hukum 15, No. 2. (2015).
DPLK Syariah Muamalat, https://www.dplksyariahuamalat.co.id/re_dplk/dplk_app/sejarah, diakses pada tanggal 23 November 2024.
G.H.S. Lumban Tobing. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999.
Kasmir. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Revisi. Cet. 12. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
M. Nur Rianto, Lembaga Keuangan Syariah (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), hlm. 149.
Peraturan Jasa Keuangan Nomor: 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan produk Bank Umum
Putusan Pengadilan Agama Nomor: 0241/Pdt.G/2018/PA.Gtlo
Sosiawan, Ayasha Salsabil. "Peran Notaris dalam Pemenuhan Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah di Bank Syariah." Indonesian Notary 2, No. 39. (2020).
Syariah".<https://perbankan.sharianews.com/posts/ini-Notaris-harus-memiliki-kompetensi-akad-akad-syariah>. Diakses pada 30 November 2024
Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, 2001.
Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No. 117, TLN No. 4432, sebagaimana diubah oleh UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LN. Tahun 2014 No. 2, TLN No. 5491.
Wahbah az-Zuhaili. Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani,dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.