

# PERAN NOTARIS DALAM PEMENUHAN PRINSIP SYARIAH PADA AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH BIL WAKALAH* DI BANK SYARIAH

Ayasha Salsabil Sosiawan, Gemala Dewi, Aad Rusyad Nurdin

## ABSTRAK

Notaris rekanan Bank Syariah dituntut sebagai pejabat yang kompeten terhadap akad-akad syariah. Penerapan akad pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* seringkali tidak dilaksanakan sesuai ketentuan Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah* sehingga rentan mengandung unsur *gharar* dan *riba*, serta mengakibatkan tidak terpenuhinya Prinsip Syariah. Mayoritas Bank Syariah sudah mempunyai *draft* akta akad pembiayaan sendiri, termasuk akta akad pembiayaan *murabahah bil wakalah*. Dengan kurang pemahaman Notaris dan Nasabah terhadap akad syariah menjadikan Notaris dan Nasabah tidak menyadari atau membiarkan bahwa akta akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* tidak memuat pernyataan dalam akta dengan sebenar-benarnya. Jenis penelitian hukum yuridis normatif dengan tipologi penelitian deskriptif analitis. Metode penelitian tersebut menghasilkan suatu kesimpulan, peran Notaris dalam pemenuhan Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* di Bank Syariah dapat dinilai dari pemahaman Notaris terhadap produk pembiayaan *murabahah bil wakalah*. Notaris yang paham pasti dapat mengidentifikasi kesesuaian antara teori dan praktik dalam akad pembiayaan *murabahah* maupun akad pembiayaan *murabahah bil wakalah*. Dengan pemahaman itu pula, Notaris dapat menjalankan kewenangan dan kewajibannya dengan baik sesuai UUJN. Patutnya Notaris tidak dengan mudah mendapatkan Sertifikasi Syariah. Hal tersebut sangat berpengaruh bagi Notaris yang hendak menjadi rekanan Bank Syariah.

Kata Kunci : *Murabahah Bil Wakalah*, Peran Notaris, Prinsip Syariah.

## 1. PENDAHULUAN

Produk pembiayaan *murabahah* di Perbankan Syariah merupakan pilihan yang tepat bagi masyarakat muslim yang hendak membeli sesuatu namun belum memiliki dana yang memadai dan ingin menghindari dosa riba sehingga tidak memilih kredit di Perbankan Konvensional. Pada awal keberadaan perbankan syariah para ekonom muslim menawarkan produk *murabahah* yang telah dimodifikasi dan menjadikannya salah satu bentuk pembiayaan dengan tetap memperhatikan syariat Islam. Akad *murabahah* di perbankan syariah merupakan jalan tengah antara mazhab pembiayaan dan mazhab fikih.<sup>1</sup>

Sebagaimana Pasal 19 ayat 1 huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Ketentuan mengenai *murabahah* kemudian diperinci dalam beberapa Fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan *murabahah*.

---

<sup>1</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah: Akad Jual-Beli*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018), hal. 216.

Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000 tentang *Murabahah* menjelaskan bahwa jual-beli *murabahah* adalah penjualan suatu barang dengan menegaskan (menjelaskan) harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan. Salah satu ketentuan dalam, Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah*, angka 8 (delapan) bagian Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah: “*Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.*” Ketentuan tersebut menghimbau agar setiap pelaksanaan akad *murabahah* dalam kehidupan sehari-hari masyarakat, terutama yang bernilai besar dan menggunakan metode angsuran sebagaimana dalam Perbankan Syariah agar tertuang jelas dalam suatu perjanjian khusus demi memudahkan penjual dan pembeli objek *murabahah* dikemudian hari.

Dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut, UUJNP), Pasal 1 disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat yang memiliki wewenang membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, penetapan, maupun pernyataan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik. Notaris berwenang membuat Akta Otentik sepanjang pejabat lain tidak memiliki kewenangan untuk membuatnya.

Notaris memiliki peran yang sangat krusial di dunia perbankan. Hampir setiap perjanjian atau transaksi yang terlaksana dalam dunia perbankan terdapat peran Notaris untuk menuangkannya ke dalam suatu Akta Otentik maupun Akta Bawah Tangan yang dilegalisir. Peran Notaris tersebut sama berlakunya pada perbankan syariah. Akta Otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, termasuk dalam kegiatan di dunia perbankan.

Untuk menjadi rekanan Bank Syariah umumnya Notaris disyaratkan memiliki sertifikasi syariah terlebih dahulu. Meskipun hal tersebut tidak mempengaruhi kekuatan pembuktian suatu Akta Notariil. Namun sertifikasi syariah dapat bernilai penting guna memastikan bahwa Notaris rekanan Bank Syariah adalah Notaris yang tidak buta terhadap akad-akad syariah yang tidak sama dengan akad pada Bank Konvensional.

Perbedaan mendasar antara Bank Konvensional dan Bank Syariah ialah Bank Syariah dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana, dan pelayanan jasa wajib memenuhi Prinsip Syariah. Merupakan nilai tambah bagi Notaris yang menjadi rekanan Bank Syariah dalam menjalankan perannya untuk turut memahami Prinsip Syariah tersebut. Pemenuhan Prinsip Syariah tersebut dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan pokok hukum antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*‘adl wa tawazum*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *dzalim*, *riswah*, dan objek haram.<sup>2</sup>

Pembiayaan *murabahah* seringkali dilakukan dengan cara pemberian *wakalah* kepada Nasabah untuk membeli objek akad untuk dan atas nama Bank, sebelum akhirnya objek akad diperjualbelikan antara bank syariah dengan nasabah. Dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dari objek akad. Hal tersebut *mubah* (boleh) dilakukan, dengan mengingat Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah* yang memuat ketentuan “*Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari*

---

<sup>2</sup> Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, PBI No. 9/19/PBI/2007, Ps. 2 ayat 2.

pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.”<sup>3</sup> dan Pasal 119 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang juga sependapat bahwa “Apabila penjual hendak mewakili kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual.”<sup>4</sup>

Pembiayaan *murabahah* dalam Bank Syariah di implementasikan dalam berbagai rupa sehingga disayangkan pada aplikasinya terlihat sama dengan kredit di bank konvensional. Notaris rekanan Bank Syariah yang memahami akad-akad syariah patutnya memahami dasar dari pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah adalah jual beli dengan pembayaran secara angsuran. Seringkali Bank Syariah demi memudahkan transaksi yang dilakukan Nasabah, akhirnya tidak menjalankan pembiayaan *murabahah* maupun *murabahah* dengan *wakalah* sesuai tahapan-tahapannya dan Notaris sebagai rekanannya turut membantu tanpa memahami kesalahan yang telah terjadi. Akibatnya akad pembiayaan *murabahah* rentan mengandung unsur *gharar* dan *riba* sehingga tidak terpenuhinya Prinsip Syariah. Dalam penerapan pembiayaan *murabahah* dengan *wakalah* atau *murabahah bil wakalah*, sering kali Akad dihadapan Notaris dilakukan secara bersamaan, baik akad *wakalah*, akad pembiayaan *murabahah bil wakalah*, akad jual beli, pemberian hak tanggungan atau fidusia.

Permasalahan tersebut membuat penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai “**Peran Notaris Dalam Pemenuhan Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Di Bank Syariah**”, berdasarkan kesalahan pada penerapan akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* yang sudah dianggap lazim. Mengingat dalam menjalankan kegiatannya perbankan syariah berlandaskan Prinsip Syariah yang mengacu pada Fatwa DSN-MUI.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Penerapan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Di Bank Syariah

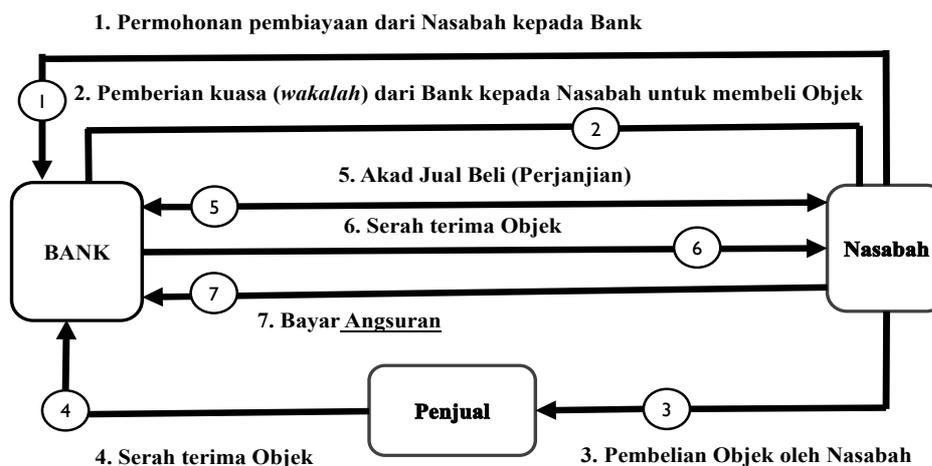
#### 2.1.1. Tahapan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Pada Bank X Syariah

##### Gambar 1. Skema Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Untuk Pembelian Barang Konsumtif Pada Bank X Syariah

---

<sup>3</sup> DSN-MUI. *Murabahah*. Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah. Bagian Ketentuan Umum Murabahah Dalam Bank Syariah Angka 8.

<sup>4</sup> Mahkamah Agung. *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Perma No. 02 Tahun 2008. Ps. 199.



#### Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *Murabahah* kepada Bank X Syariah.
2. Bank X Syariah memberi kuasa kepada Nasabah melalui Akad *Wakalah* untuk membeli objek pembiayaan *Murabahah*.
3. Nasabah sebagai Penerima Kuasa dari Bank X Syariah membeli objek pembiayaan *Murabahah* kepada Penjual untuk dan atas nama Bank X Syariah.
4. Penjual melakukan serah terima objek pembiayaan *Murabahah* kepada Bank X Syariah.
5. Bank X Syariah melakukan 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.

*Wakalah* adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (*muwakkil*) kepada pihak lain (*wakil*) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.<sup>5</sup> Akad *wakalah* diatas dimaksudkan sebagai pemberian kuasa dan kewenangan Bank selaku Pemberi Kuasa kepada Nasabah selaku Penerima Kuasa untuk melakukan pembelian Barang atas pembiayaan *murabahah*. Dalam Fatwa DSN-MUI dikenalkan akad *wakalah* sebagai jembatan pemenuhan syarat *mustman*, yaitu *mustman* harus milik penjual (Lembaga Keuangan Syariah) pada saat akad *murabahah* dilakukan.<sup>6</sup>

Skema pembiayaan *murabahah bil wakalah* diatas adalah contoh *murabahah bil wakalah* yang benar dan sudah memenuhi ketentuan UU Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah*, KHES, Ketentuan OJK, dan PBI. Dengan kesimpulan bahwa *murabahah bil wakalah* memiliki syarat, bahwa jual beli atas objek akad

<sup>5</sup> Otoritas Jasa Keuangan. *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: Otoritas Jaasa Keuangan, 2015), hal. 16.

<sup>6</sup>Jaih Mubarak, dan Hasanudin. *Fikih Mu'amalah Maliyyah: Akad Jual-Beli*, (Bandung: Simbiosia Rekatama Media, 2018), hal. 217.

pembiayaan murabahah dilakukan setelah objek akad berada dalam penguasaan Bank Syariah atau telah dimiliki Bank Syariah.

Dari skema pembiayaan *murabahah bil wakalah* diatas 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 *wakalahnya*.

### 2.1.2. Pemenuhan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Bank Syariah

Prinsip Syariah adalah fondasi dari setiap kegiatan bank syariah, dan yang menjadi pembeda antara bank syariah dengan bank konvensional. Sebagaimana Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah (selanjutnya disebut PBI 9/19/PBI/2007), mengatur:

1. Dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa, Bank wajib memenuhi Prinsip Syariah.
2. Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazum*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *dzalim*, *riswah*, dan objek haram.

Pada bagian penjelasan, dijelaskan bahwa Prinsip Syariah yang wajib dipenuhi oleh Bank bersumber pada Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional. Untuk itu Bank Syariah dalam Pembiayaan Murabahah wajib berpedoman pada Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional 10/DSN-MUI/IX/2000 tentang Wakalah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syar'ah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskton Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 46/DSN-MUI/2005 Tentang Potongan Taguhan Murabahah (*Khashm Al-Murabahah*), Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor Konversi Akad Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah,

Bank dalam melaksanakan kegiatannya harus memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain dijabarkan sebagai berikut:

1. *Adl* adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya, dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya.
2. *Tawazun* adalah merupakan segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan ukharawi, material dan spiritual, aspek privat dan publik, sektor keuangan dan sector riil, bisnis dan sosial, dan keseimbangan apek pemanfaatan dan kelestarian.
3. *Maslahah* adalah merupakah segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan ukhirawi, material dan spriritual serta individual dan kolektif

serta harus memenuhi 3 (tiga) unsur yakni kepatuhan syariah (*halal*), bermanfaat, dan membawa kebaikan (*thoyib*) dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan.

4. *Alamiyah* adalah dapat dilakukan oleh, dengan, dan untuk semua pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan lil alamin*).

Demikian pula sebagaimana disebut sebelumnya dalam pemenuhan Prinsip Syariah setiap pelaksanaan kegiatan Bank tidak boleh mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *dzalim*, *riswah* dan objek haram. Berikut pengertian dari unsur-unsur yang tidak sesuai dengan prinsip syariah, antara lain:

- 1 *Gharar* adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi kecuali diatur lain dalam syariah.
- 2 *Maysir* adalah transaksi yang bersifat spekulatif (untung-untungan) yang tidak terkait langsung dengan produktifitas sektor riil.
- 3 *Riba* adalah pemastian penambahan pendapatan secara tidak sah (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhil*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mesyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasiah*).
- 4 *Dzalim* adalah transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.
- 5 *Risywah* adalah tidakan suap dalam bentuk uang, fasilitas, atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan fasilitas atau kemudahan dalam suatu transaksi.
- 6 Objek haram adalah suatu barang atau jasa yang diharamkan dalam syariah.

Pasal 14 ayat 1 huruf a angka 4 dalam POJK Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Produk Dan Aktivitas Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah memuat ketentuan bahwa OJK berwenang memerintahkan Bank Syariah untuk menghentikan Produk dan/atau Aktivitas dalam hal Produk dan/atau Aktivitas Bank Syariah tidak sesuai dengan Prinsip Syariah. Perkembangan dan inovasi produk dan aktivitas Bank Syariah harus tetap menerapkan Prinsip Syariah, Prinsip Kehati-hatian dan Prinsip Perlindungan Nasabah.

### 2.1.3. Kesalahan Dalam Penerapan *Murabahah* Di Bank Syariah

Menurut istilah bahwa jual beli *murabahah* adalah jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian dia mensyaratkan laba dalam jumlah tertentu.<sup>7</sup> *Murabahah* masa kini dikenal sebagai salah satu bentuk pembiayaan di Bank Syariah. *Murabahah* termasuk bentuk penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi jual beli dalam bentuk piutang. Namun penerapan dalam akad pembiayaan *murabahah* dewasa ini rentan dengan unsur *Gharar*, dan *Riba* yang menjadikan Prinsip Syariah tidak terpenuhi. Terdapat beberapa kesalahan dalam penerapan *murabahah* di Bank Syariah yang telah di anggap lazim. Berikut ialah penjabaran 2 (dua) contoh kesalahan dalam penerapan *murabahah* di Bank Syariah:

---

<sup>7</sup> Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019), hal. 54.

Kesalahan pertama, seorang Nasabah datang ke Bank Syariah dan memilih pembiayaan *murabahah* guna pembelian rumah yang terletak di Pondok Indah senilai Rp. 20.000.000.000,- (duapuluh milyar rupiah). Bank Syariah langsung melaksanakan akad pembiayaan *murabahah* dihadapan Notaris dan menuliskan akad pembiayaan *murabahah* atas rumah senilai Rp. 20.000.000.000,- (duapuluh milyar rupiah) dengan Margin Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Lalu mengirim ke rekening Nasabah uang sebesar Rp. 20.000.000.000,- (duapuluh milyar) untuk kemudian Nasabah membeli sendiri rumah Pondok Indah (objek akad) dengan uang tersebut. Kemudian Nasabah memiliki kewajiban untuk membayar angsuran senilai uang yang diberikan Bank Syariah ditambah Margin dengan total senilai Rp. 25.000.000.000,- (duapuluh lima milyar rupiah).

Kesalahan kedua, saat seorang Nasabah datang ke Bank Syariah dan memilih pembiayaan *murabahah* dengan *wakalah* guna pembelian Mobil Mini Cooper senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), Kemudian Notaris rekanan Bank Syariah mengadakan akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* dan akad *wakalah* pada waktu yang bersamaan, atau mungkin mendahulukan akad pembiayaan *murabahah* terlebih dahulu baru akad *wakalah*. Kemudian dalam akta akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* terdapat keterangan bahwa Nasabah telah melakukan tugas *wakalahnya* untuk melakukan pembelian objek akad untuk dan atas nama Bank Syariah. Padahal nyatanya, Bank Syariah belum memberikan kuasa kepada Nasabah melalui akad *wakalah*, dan Nasabah belum membeli objek akad tersebut. Sehingga akta *akad wakalah* dengan akta akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* tidak memuat pernyataan yang sebenarnya.

Dalam panduan perbankan syariah yang disusun oleh AAOFI (*Accounting And Auditing Organization of Islamic Finance Institutions*) disebutkan, “*Harus tidak ada ikatan transaksi apapun antara nasabah yang mengajukan permohonan ke pihak bank dengan pihak penjual pertama ... karena bila terdapat ikatan transaksi sebelumnya sesungguhnya Murabahah yang dilakukan hakikatnya adalah pinjaman yang dibayar berbunga (riba)*”<sup>8</sup> AAOFI juga menegaskan, “*Haram hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk Murabahah sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani akad Murabahah sebelum pihak lembaga keuangan syariah membeli dan menerima barang yang dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama.*”<sup>9</sup>

Sumber hukum akad dalam islam atau sumber hukum perikatan Islam berasal dari Al-Qur’an, al-Hadis, dan Ijtihad serta sumber hukum positif dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah<sup>10</sup> (KHES). Hukum tersebut dikuatkan dengan2 (dua) sabda Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam<sup>11</sup>,

“Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam, ia berkata, “Wahai Rasulullah! Seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut tidak sedang kumiliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar? Maka Nabi Shallallahu ‘alaihi

---

<sup>8</sup> AAOFI (*Accounting And Auditing Organization of Islamic Finance Institutions*), *Al Ma’ayir As Syar’iyyah*, (Bahrain: 2010), hlm. 92, 103. terdapat pada Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer: Cetakan Ke 22*. (Bogor: PT. Berkat Mulia Insani, 2019), hal 450.

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 449.

<sup>10</sup> Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana-Predana Media Group dan Fakultas Hukum UI, 2005), hal 33.

<sup>11</sup> Erwandi Tarmizi, *Harta Haram*, hal. 448-449.

wa sallam menjawab, “Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki!” (HR. Abu Daud. Hadis ini dishahihkan oleh Al-Albani)

Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda,

“Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan jual-beli, tidak halal dua persyaratan dalam satu jual-beli, tidak halal keuntungan barang yang tidak dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu”. (HR. Abu Daud. Menurut Albani derajat hadis ini *hasan shahih*).

Hal tersebut didukung oleh pendapat Wahbah Az-Zuhaili, beliau mendukung bahwa hikmah pelarangan jual beli barang yang belum diperdagang adalah jual beli ini seperti *riba*. Sebab pembeli jika telah menyerahkan harga barang kepada penjual pertama lalu ia menjual barang yang dibelinya kepada orang lain sebelum ia terima barang itu dari penjual pertamanya, seakan – akan pembeli menyerahkan harga dan bisa memanfaatkannya hanya karena telah menyerahkan uang kepada penjual tanpa melakukan kerja yang berarti. Ini seperti halnya perbuatan *riba*.<sup>12</sup> Selain unsur *riba*, praktik *murabahah* yang demikian juga menghadirkan unsur *gharar* karena objek akad tidak atau belum dimiliki oleh Bank sebagai penjual. Dengan hadirnya unsur *riba* dan *gharar* di dalam penerapan akad *murabahah* di Bank Syariah, maka telah melanggar Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah Pada Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah*, bahwa Bank Syariah dan Nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*. Dewasa ini dengan berlebarnya praktik *riba* hingga dianggap menjadi suatu yang biasa dan beranggapan bahwa *riba* sama dengan jual beli. Hal ini telah disebutkan firman Allah SWT dalam Al-Qur’an:

الرِّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ نَمَّا إِ قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ

“Hal ini disebabkan mereka menyatakan, jual beli itu seperti *riba*.” (Q.S. Al-Baqarah: 275)

Kesalahan dalam praktik penerapan akad pembiayaan *murabahah* menjadikan *murabahah* terlihat sama dengan kredit yang ada pada Bank Konvensional. Padahal Secara konsep terdapat perbedaan yang jelas antara pembiayaan berbasis *murabahah* yang diterapkan oleh Bank Syariah dan kredit yang dijalankan oleh Bank Konvensional. Beberapa hal tersebut diantaranya:

**Tabel 1. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional**

No.	Bank Syariah	Bank Konvensional
1.	Menjual barang pada Nasabah.	Memberi kredit (uang) pada Nasabah.
	Hutang nasabah sebesar harga jual tetap selama jangka waktu <i>Murabahah</i> .	Hutang Nasabah sebesar kredit dan bunga (berubah-ubah).
3.	Ada analisa supplier.	Tak ada analisa supplier.
4.	Margin berdasarkan manfaat atau <i>value added</i> bisnis tersebut.	Bunga berdasarkan <i>rate</i> pasar yang berlaku.

<sup>12</sup> Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu: Jilid 5 (Hukum Transaksi Keuangan, Transaksi Jual Beli, Asuransi, Khayar, Macam – Macam Akad Jual Beli, Akad Ijaarah (Penyewaan)*. Depok: Gema Insani, 2011), hal. 141.

Mekanisme pembiayaan *murabahah* mempunyai beberapa ciri atau elemen dasar. Yang paling utama dan membedakan pembiayaan Murabahah dengan kredit konvensional adalah adanya wujud barang sebagai **underlying asset of transaction** dimana barang harus tetap dalam tanggungan Bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum selesai<sup>13</sup>. Chapra menjelaskan perbedaan transaksi *murabahah* dengan instrumen berdasarkan bunga sebagai berikut<sup>14</sup>:

- 1 Cara-cara *murabahah* lebih merupakan transaksi penjualan daripada transaksi pinjaman langsung dan memberikan pinjaman.
- 2 Syariah tidak membolehkan orang untuk menjual atau menyewakan apa yang tidak dimilikinya, penyedia jasa keuangan mengambil risiko begitu ia memperoleh kepemilikan dan barang-barang untuk dijual atau disewakan.
- 3 Yang dinyatakan dalam kasus transaksi penjualan adalah harga bukan suku bunga, dan begitu harga ditetapkan maka tidak dapat diubah jika terdapat penundaan pembayaran karena kondisi-kondisi yang tidak dapat diramalkan.

Pembiayaan *murabahah* pada bank syariah dapat dikategorikan sebagai jual beli kredit. Dalam setiap jual beli dipastikan ada pertukaran antara uang dengan barang. Berbeda dengan riba, hanya ada pertukaran uang dengan uang. Perlu menjadi perhatian khusus terkait kesalahan sebagaimana dijabarkan sebelumnya ialah status kepemilikan objek dalam akad pembiayaan *murabahah bi wakalah*. Bank Syariah seringkali demi memudahkan transaksi melupakan kewajibannya untuk memiliki objek akad terlebih dahulu. Padahal dengan demikian ketentuan dalam Al-Qur'an dan Hadist telah terlanggar, demikian pula peraturan dalam Hukum Positif di Indonesia sebagai berikut:

a. Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah*.

- 1) Pada angka 4 (empat) Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah, menyebutkan: “*Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.*” Barulah setelah kepemilikan menjadi milik Bank, dilanjutkan pada ketentuan dalam angka 6 (enam): “*Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya...*”
- 2) *Murabahah* dengan *Wakalah*, sebagaimana angka 9 (sembilan) Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah, menyebutkan “*Jika Bank hendak mewakili kepada Nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.*”
- 3) Pada angka 2 (dua) dan 3 (tiga) Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah: “*Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang*”; “*Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli*”.

b. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

---

<sup>13</sup> Otoritas Jasa Keuangan. *Standar Produk Perbankan*, (Jakarta: Otoritas Jaasa Keuangan, 2015), hal. 9.

<sup>14</sup> Chapra, M. Umer, *The Future of Economics: An Syariah Perspective (Terj.)*, (Jakarta: SEBI, 2001), hlm. 267, terdapat dalam buku Djamil, Faturrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 121-122.

- 1) Pasal 116 ayat 2 KHES mengatur: “Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba.”
  - 2) Pasal 119 KHES, mengatur: “apabila penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual.”
- c. Dalam Penjelasan Pasal 1A ayat (1) huruf h UU No. 42 Tahun 2009, menjelaskan: “Contoh: Dalam transaksi Murabahah, bank syariah bertindak sebagai penyedia dana untuk membeli sebuah kendaraan bermotor dari Pengusaha Kena Pajak A atas pesanan nasabah bank syariah (Tuan B). Meskipun berdasarkan prinsip syariah, bank syariah harus membeli dahulu kendaraan bermotor tersebut dan kemudian menjualnya kepada Tuan B...”
  - d. Dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (2) PBI 09/19/PBI/2007, menyebutkan salah satu pengertian unsur yang dilarang dan tidak sesuai dengan prinsip syariah, sebagai berikut: “Gharar adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi kecuali diatur lain dalam syariah.”
  - e. Menurut Bank Indonesia, *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan Nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang telah disepakati.<sup>15</sup>
  - f. Kodifikasi Produk dan Aktivitas Standar Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang dikeluarkan OJK, pada point 5 (lima) menyebutkan: “Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dari pihak ketiga untuk dan atas nama Bank dan kemudian barang tersebut dijual kepada nasabah. Dalam hal ini akad Murabahah baru dapat dilakukan setelah secara prinsip tersebut menjadi milik Bank.”
  - g. Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* yang dikeluarkan OJK, pada angka 4 (empat) standar objek dalam pembiayaan Murabahah dan kepemilikannya yang menyebutkan: “Obyek Pembiayaan Murabahah harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu. Konsep kepemilikan oleh Bank bisa diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah.”

## **2.2. Peran Notaris Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah**

### **2.2.1. Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh mana pembuatan akta otentik tertentu tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya<sup>16</sup>. Dalam hal menjadi rekan dengan Bank Syariah, Notaris umumnya dipersyaratkan untuk memiliki sertifikasi syariah terlebih dahulu. Sebelum mendapatkan sertifikasi syariah Notaris mengikuti pelatihan yang memberikan pemahaman dan pengetahuan aplikatif tentang pembuatan kontrak-kontrak produk perbankan syariah kontemporer berdasarkan Fatwa Dewan Syariah

---

<sup>15</sup> Bank Indonesia, Petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Kantor Bank Syariah, lampiran daftar istilah, Agustus 2004, hlm 6, terdapat pada Faturrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian*, hlm. 109.

<sup>16</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cet. 1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hal. 12.

Nasional-Majelis Ulama Indonesia.<sup>17</sup> Notaris dituntut memahami produk perbankan syariah yang berbasis *sharia compliance* untuk kemudian melaksanakan akad-akad syariah terkait pembiayaan yang diberikan Bank Syariah kepada Nasabah. Pada Bank Syariah, akad-akad pembiayaan antara lain *murabahah, mudharabah, musyarakah, salam, isthisna, ijarah dan qardh*.

Akta Akad Pembiayaan diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah disebutkan bahwa perjanjian pembiayaan syariah wajib paling sedikit memuat:

- a. Judul perjanjian pembiayaan syariah yang menggambarkan jenis akad pembiayaan syariah yang digunakan.
- b. Nomor dan tanggal perjanjian pembiayaan syariah
- c. Identitas Para Pihak.
- d. Objek perjanjian pembiayaan syariah baik berupa modal, barang, dan/atau jasa.
- e. Tujuan pembiayaan.
- f. Nilai objek perjanjian pembiayaan syariah baik berupa modal, barang, dan/atau jasa.
- g. Mekanisme dan pembayaran dan besarnya.
- h. Kurs mata uang yang digunakan, apabila diperlukan.
- i. Jangka waktu pembiayaan syariah
- j. Nisbah, margin, dan/atau imbal jasa (ujrah) pembiayaan syariah.
- k. Objek jaminan (jika ada).
- l. Rincian biaya-biaya terkait dengan pembiayaan syariah yang diberikan, antara lain memuat:
  - 1) Biaya survey;
  - 2) Biaya asuransi/penjamin/fidusia;
  - 3) Biaya Provisi,;
  - 4) Biaya Notaris.
- m. Klausul pembebanan fidusia secara jelas, apabila terdapat pembebanan jaminan fidusia dalam pembiayaan syariah.
- n. Mekanisme apabila terjadi perselisihan dan pemilihan tempat penyelesaian perselisihan.
- o. Ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak.
- p. Ketentuan mengenai denda (*ta'jir*) dan/atau ganti rugi (*ta'widh*).

Pada lampiran Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah yang dikeluarkan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) terdapat Contoh Standar Akad Pembiayaan Murabahah terdiri dari<sup>18</sup>:

1. Awal Akta
  - a. Lafadz Bismillah
  - b. Judul Akta “Akad Pembiayaan Murabahah Atas Nama...”
  - c. Nomor Akta

---

<sup>17</sup> Aldiansyah Nurrahman. “INI: Notaris Harus Memiliki Kompetensi Akad-Akad Syariah”. <<https://perbankan.sharianews.com/posts/ini-notaris-harus-memiliki-kompetensi-akad-akad-syariah>> diakses pada 20 Juni 2020

<sup>18</sup> Divisi Pengembang Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: Departemen Perbankan Syariah, 2016), hal. 126-150.

- d. Arti Surah Al-Baqarah : 275 dan Surah An-Nisaa : 29
- e. Tempat, Hari, Tanggal pembuatan Akta
- 2. Badan Akta
  - a. Komparasi Para Pihak
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
  - c. Premisse Akta
  - d. Isi akta, yang terdiri dari pasal-pasal sebagai berikut:
    - 1. Definisi
    - 2. Prinsip Pembiayaan Murabahah
    - 3. Barang Atau Objek Murabahah
    - 4. Fasilitas Pembiayaan Murabahah
    - 5. Jangka Waktu
    - 6. Penunjukan Nasabah Sebagai Kuasa Bank (Wakalah)
    - 7. Syarat Dan Tata Cara Realisasi Pembiayaan
    - 8. Kesepakatan Jual Beli
    - 9. Ketentuan Uang Muka Dan Margin
    - 10. Biaya-Biaya Dan Denda
    - 11. Mekanisme Pembayaran
    - 12. Pelunasan Dipercepat
    - 13. Kewajiban Nasabah
    - 14. Agunan
    - 15. Larangan Bagi Nasabah
    - 16. Peristiwa Cidera Janji
    - 17. Akibat Cidera Janji
    - 18. Berakhirnya Perjanjian
    - 19. Penyelesaian Sengketa
    - 20. Pengawasan & Pemeriksaan
    - 21. Korespondensi
    - 22. Lain-Lain
- 3. Akhir Akta
  - Pasal Penutup

Notaris memiliki kompetensi dan kewenangan pada setiap akad syariah termasuk dalam akad pembiayaan *murabahah* yang didasarkan pada Peraturan maupun Ketentuan yang tertuang dalam:

1. Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah, angka 8 (delapan) bagian Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah: *“Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.”*
2. Surat Edaran Bank Indonesia terkait Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, pada III.3 huruf g terdapat ketentuan mengenai Pembiayaan Atas Dasar Akad Murabahah, mengatur: *“Bank dan Nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah.”*
3. Pada angka 6 (enam) dalam Kodifikasi Produk dan Aktivitas Standar Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang dikeluarkan OJK pada tahun 2015: *“Kesepakatan pembiayaan dituangkan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.”*

4. Tahap IV (Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan) dalam Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*, menjabarkan:
  - 1) Apabila Nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, Nasabah diminta datang ke Bank untuk melakukan pengikatan.
  - 2) Pihak Bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan.
  - 3) Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh Notaris rekanan Bank.
  - 4) Setelah pengikatan dilakukan, Bank menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan.
5. Point 3.2.2. Bagian Prinsip Pembiayaan *Murabahah* pada Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*: “*Pembiayaan murabahah yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan.*”
6. Pasal 118 KHES: “*Pihak penjual dalam murabahah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad.*”

Manfaat dari adanya perjanjian khusus pada setiap Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* antara Nasabah dan Lembaga Keuangan ialah guna mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad yang dapat timbul dikarenakan tidak adanya perjanjian yang mengikat dimata hukum. Oleh karenanya dengan melakukan perjanjian akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* dihadapan Notaris, perjanjian tersebut akan tertuang dalam suatu akta Otentik yang merupakan suatu bukti yang sempurna bagi para pihak dikemudian hari. Dengan mengingat dalam Pasal 15 ayat 1 UUJNP, bahwa termasuk kewenangan Notaris untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, memberikan *grosse* akta, Salinan akta dan kutipan akta. Kewenangan Notaris tersebut tentu memberikan keuntungan bagi para pihak yang menggunakan jasanya.

*Draft* akta pembiayaan termasuk akta akad *Murabahah Bil Wakalah* di lembaga keuangan syariah biasanya sudah memiliki standar baku. Contohnya pada Bank BRI Syariah format akta akad pembiayaan sudah dilakukan standarisasi oleh Divisi yang membawahi *Corporate Legal* dan digunakan oleh seluruh Cabang BRI Syariah. Pihak Legal Cabang menyesuaikan *draft* akad dalam hal komparasi dan syarat-syarat pembiayaan yang ditentukan oleh Komite Pembiayaan. Dalam hal Notaris ingin melakukan perubahan atas format akad tersebut maka perubahan hanya diperkenankan terkait dengan syarat dan ketentuan pembiayaan yang ditetapkan oleh Bank BRI Syariah namun belum tercantum dalam isi akad *murabahah*.<sup>19</sup>

Setiap Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* pada Bank BRI Syariah terdiri dari Akta Wakalah terkait Pembelian Barang Pembiayaan Murabahah, Akta Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah*, selanjutnya dapat dilanjutkan sesuai dengan keperluannya. Contohnya dilanjutkan dengan Akta Perjanjian Jual Beli, Akta Jual Beli, Akta Fidusia, dan lain sebagainya. Format Akta Akad Pembiayaan Murabahah *Bil Wakalah* pada Bank BRI Syariah terdiri atas:

1. Awal Akta

---

<sup>19</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Adjie Pamungkas, Pimpinan Cabang BRI Syariah Cabang Tangerang, pada 16 Maret 2020.

- a. Judul Akta “Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah*”
  - b. Nomor Akta
  - c. Hari, Tanggal, Bulan, Tahun, dan Jam Pembuatan Akta
  - d. Nama Lengkap dan Tempat Kedudukan Notaris
2. Badan Akta
- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, Pimpinan Cabang Bank BRI Syariah, kedudukan tempat tempat tinggal penghadap, Nomor Induk Kependudukan Penghadap, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap sebagai perwakilan Bank BRI Syariah. Selanjutnya disebut “Pihak Pertama/Bank”
  - b. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, Pekerjaan/Jabatan Nasabah, kedudukan tempat tempat tinggal Nasabah, Nomor Induk Kependudukan Nasabah, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap (untuk diri sendiri, atau mewakili orang lain). Selanjutnya disebut “Pihak Kedua/Nasabah”
  - c. Premisse Akta
  - d. Pasal - Pasal
    - 1 Barang
    - 2 Fasilitas Pembiayaan Dan Harga
    - 3 Pengakuan Hutang Dan Penyerahan Barang Jaminan
    - 4 Jangka Waktu Pembayaran Dan Denda
    - 5 Hukum Yang Berlaku
    - 6 Penyelesaian Perselisihan
    - 7 Jangka Waktu Akad
    - 8 Pemberitahuan
    - 9 Ketentuan Penutup
3. Akhir Akta
- a. Uraian tentang tempat pembuatan Akta
  - b. Nama lengkap, tempat, dan tanggal lahir, pegawai kantor Notaris (pekerjaan), tempat tinggal, dan Nomor Induk Kependudukan Para Saksi Akta.
  - c. Uraian tentang pembacaan Akta, penandatanganan dan tempat penandatanganan
  - d. Uraian tentang ada atau tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta.

Ketentuan mengenai format Akta Pembiayaan dalam Peraturan OJK Nomor 31/POJK.05/2014 dan dalam Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* bukan merupakan standart baku yang harus diikuti oleh setiap Bank Syariah. Namun Format Akta Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* pada Bank BRI Syariah dapat berpacuan pada ketentuan OJK tersebut. Kemudian mengingat semua perjanjian dalam Bank Syariah tertuang dalam Akta Notaris atau Akta Bawah Tangan. Maka setiap transaksi atau perjanjian yang tertuang dalam Akta Notaris dapat menyesuaikan dengan Format Akta sebagaimana ketentuan Pasal 38 UUJNP mengenai kepala akta, isi akta, dan akhir akta.

Notaris memiliki peran sesuai dengan kewenangannya dalam Pasal 15 ayat 1 dan 2 UUJNP, yakni memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan

pembuatan Akta kepada Para Pihak. Notaris yang telah memiliki sertifikasi syariah dan telah memiliki pengalaman terhadap akad-akad syariah mempunyai nilai tambah sebagai rekanan bank syariah. Pasalnya tidak cukup mempelajari akad-akad syariah hanya dalam sekali pelatihan saja tanpa pembelajaran lebih lanjut dari kemauan Notaris sendiri.

### **2.2.2. Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah***

Setiap akad wajib dihadiri oleh pihak yang berkepentingan, 2 (dua) orang saksi Akta, dan Notaris. Dalam pelaksanaan akad, sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, di dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi.<sup>20</sup> Dilanjutkan Pasal 44 UUJNP yang memuat ketentuan “*Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya.*”

Format akta akad pembiayaan pada bank syariah termasuk akta akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* sudah dilakukan standarisasi pada setiap lembaga keuangan atau Bank itu sendiri. Namun tidak mengurangi kewajiban Notaris untuk bersifat amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.<sup>21</sup>

Dalam jabatannya tersebut Notaris mempunyai tuntutan untuk mengetahui perkembangan hukum positif. Hal tersebut, guna untuk dirinya sendiri dalam dan kewenangan memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak. Dalam akad pembiayaan *murabahah bil wakalah*, Notaris dapat turut memastikan bahwa perbuatan hukum para pihak sudah sesuai dengan tahapan *murabahah bil wakalah* dalam hukum islam. Dengan demikian Notaris dapat memastikan kebenaran mengenai keterangan yang termuat dalam *draft* akta akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* pada bank syariah.

Akta Otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya dengan jelas isi Akta Notaris serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.<sup>22</sup>

Contoh kesalahan praktik yang nyata dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* ialah sebagai berikut Dalam suatu akta akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* terdapat kalimat:

---

<sup>20</sup> Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, (Jakarta: LPH “Inp Jakarta”, 2018), hal. 83.

<sup>21</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan Tambahan Lembaran Negara (TLN) Nomor 5491, Pasal 16 huruf a.

<sup>22</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan Tambahan Lembaran Negara (TLN) Nomor 4432, Bagian Penjelasan.

“Bahwa menurut ketentuan Syariah pembiayaan oleh BANK kepada Nasabah berlangsung sebagai berikut: NASABAH untuk dan atas nama BANK telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akad Wakalah Nomor XX tertanggal XXX sehingga secara prinsip Barang telah menjadi milik BANK.”

Apabila Notaris membacakan kalimat tersebut dihadapan para pihak, dapat dinilai bahwa para pihak, para saksi, dan Notaris sadar bahwa sebenarnya akad *wakalah* itu sendiri baru dilaksanakan setelah akad pembiayaan *murabahah bil wakalah*. Mengingat bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewajiban untuk bersikap jujur. Maka pernyataan yang termuat dalam *draft* akta akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* menjadi tidak sesuai dengan apa yang terlaksana. Kalimat diatas akhirnya menjadi suatu keterangan palsu. Hal tersebut dikarenakan Bank Syariah dan Nasabah tidak melakukan pembiayaan sesuai dengan tahapan yang ada. Dalam Fikih atau dalam Islam, yang dicatat itu adalah yang aktualnya, bukan hanya perkataan atau formalnya (yang tertuang dalam *draft* Akta), tapi yang sebenarnya terjadi, dalam akuntansi dikenal dengan istilah substansi mengalahkan formalitas. Jadi yang dicatat itu bukan Judul Akadnya, bukan formalitasnya, tetapi apa yang sebenarnya terlaksana antara Para Pihak. Begitupun dengan hukum sebenarnya, hukum Islam apabila dalam bermuamalah itu, yang dicatat adalah tujuannya dari akad itu sendiri. Bukan lafadznya atau strukturnya, tapi tujuan dan maksud yang sebenarnya dari suatu Akad.<sup>23</sup>

Seringkali Nasabah yang menggunakan produk pembiayaan di Bank Syariah tidak sepenuhnya paham terkait muamalah yang akan dilaksanakannya. Hal tersebut yang akhirnya membuat Nasabah menyerahkan tahap pelaksanaan pada pihak Bank. Pihak Bank memiliki kewajiban untuk menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad *Murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank.<sup>24</sup>

Mengingat kembali, salah satu tujuan masyarakat memilih Bank Syariah dikarenakan kepercayaan masyarakat kepada Bank Syariah. Bahwa dengan memilih Bank Syariah, maka masyarakat yang beragama Islam telah bermuamalah sesuai dengan syariat Islam. Sehingga masyarakat mendapatkan rasa aman telah menghindari dosa *riba* yang melekat pada Bank Konvensional. Notaris yang dapat membantu Bank Syariah dalam memenuhi Prinsip Syariah, maka ia telah melindungi diri sendiri dari dosa *riba* sebagaimana diriwayatkan oleh Jabir radhiyallahu ‘anhu:

لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- آكِلَ الرِّبَا وَمُوكَلَّهُ وَكَاتِبَهُ وَشَاهِدِيهِ وَقَالَ هُمْ سَوَاءٌ.

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ikhwan Abidin Basrie, Anggota Dewan Pengawas Syariah Bank Syariah Bukopin pada 15 Juni 2020.

<sup>24</sup> Bank Indonesia, Surat Edaran Kepada Bank Syariah di Indonesia terkait Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Dalam III.3 ketentuan mengenai Pembiayaan Atas Dasar Akad *Murabahah*.

“Rasulullah shallallahu alaihi wa sallam mengutuk orang yang makan harta riba, yang memberikan riba, penulis riba dan kedua saksi transaksi riba. Mereka semuanya sama (berdosa).” (H.R Muslim 4177, Abu Daud 3335 dan yang lainnya).<sup>25</sup>

Peran Notaris dalam pemenuhan Prinsip Syariah pada akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* di bank syariah dapat dinilai dari pemahaman Notaris terhadap produk-produk pembiayaan di bank syariah itu sendiri. Notaris yang paham pasti dapat mengidentifikasi kesesuaian antara teori dan praktik dalam akad pembiayaan *murabahah* maupun akad pembiayaan *murabahah bil wakalah*. Dengan pemahaman itu pula, Notaris dapat memberikan pendapat hukum kepada nasabah dan pihak bank terkait pelaksanaan akad.

Guna pemenuhan Prinsip Syariah, baik bank syariah, nasabah maupun Notaris harus melaksanakan akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* dengan berlandaskan pada Al-Qur'an, Hadist, Ijtihad, dan Fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan *murabahah bil wakalah*.

### 3. PENUTUP

Kesalahan pada penerapan pembiayaan *murabahah bil wakalah* yang membuat Prinsip Syariah tidak terpenuhi ialah melanggar ketentuan bahwa Bank sebagai penjual objek akad seharusnya memiliki objek akad terlebih dahulu, baru menjual objek akad kepada Nasabah melalui *murabahah*. Bank Syariah seringkali demi memudah transaksi melupakan tahapan pembiayaan *murabahah* maupun *murabahah bil wakalah*. Contohnya, Bank Syariah dan Nasabah mengadakan akad *wakalah* dan akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* di waktu yang bersamaan, atau bahkan mendahului akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* daripada akad *wakalah* di hadapan Notaris. Padahal dalam draft akta pembiayaan *murabahah bil wakalah*, menyebutkan bahwa Nasabah telah melakukan tugas wakahalnya berdasarkan akta akad *wakalah*.

---

<sup>25</sup> Ammi Nur Baits, “Ada apa dengan Riba?”, (Jogjakarta: Pustaka Muamalah Jogja, 2017), hal. 257.

Penting bagi Notaris rekanan Bank Syariah untuk turut memahami Prinsip Syariah itu sendiri. Prinsip Syariah adalah landasan Bank Syariah dalam menjalankan aktivitasnya. Dalam praktik masih banyak Notaris yang menyamakan akad syariah pada Bank Syariah dengan akad kredit pada Bank Konvensional. Patutnya Notaris tidak dengan mudah mendapatkan sertifikasi syariah. Bagi Penyelenggara Pelatihan Akad Syariah hendaknya memperhatikan dalam setiap proses pelatihan harus memastikan bahwa Notaris telah memahami dasar-dasar akad syariah dan sudah kompeten dalam pelaksanaan akad syariah. Hal ini berpengaruh besar bagi Notaris yang akan menjadi rekanan Bank Syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Peraturan Perundang – Undangan

Indonesia, *Jabatan Notaris*. Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 443.

\_\_\_\_\_, *Perbankan Syariah*. Undang - Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Lembar Negara Tahun 2008 Nomor 94. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4687.

\_\_\_\_\_, *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Mahkamah Agung. *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Perma No. 02 Tahun 2008.

Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, PBI No. 9/19/PBI/2007

\_\_\_\_\_, Surat Edaran Kepada Bank Syariah di Indonesia terkait Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Dalam III.3 ketentuan mengenai Pembiayaan Atas Dasar Akad *Murabahah*.

DSN-MUI. *Murabahah*. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

### 2. Buku

Al Hadi, Abu Azam. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019.

Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Jakarta: LPH “Inp Jakarta”, 2018.

- Badri, Muhammad Arifin Bin. *Panduan Praktis Perniagaan Islam: Berbisnis & Berdagang Sesuai Sunnah Nabi*. Jakarta: Darul Haq, 2016.
- Baits, Ammi Nur. “Ada apa dengan Riba?”. Jogjakarta: Pustaka Muamalah Jogja, 2017.
- Dewi, Gemala, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana-Predana Media Group dan Fakultas Hukum UI, 2005.
- Djamil, Faturrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Mubarak, Jaih dan Hasanudin. *Fikih Mu’amalah Maliyyah: Akad Jual-Beli*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cet. 1. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993.
- Otoritas Jasa Keuangan. *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta: Otoritas Jaasa Keuangan, 2016.
- Tarmizi, Erwandi. *Harta Haram Muamalat Kontemporer: Cetakan Ke 22*. Bogor: PT. Berkat Mulia Insani, 2019.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu: Jilid 5 (Hukum Transaksi Keuangan, Transaksi Jual Beli, Asuransi, Khiyar, Macam – Macam Akad Jual Beli, Akad Ijaarah (Penyewaan)*. Depok: Gema Insani, 2011.

### 3. Internet

- Nurrahman, Aldiansyah. “INI: Notaris Harus Memiliki Kompetensi Akad-Akad Syariah”. <<https://perbankan.sharianews.com/posts/ini-notaris-harus-memiliki-kompetensi-akad-akad-syariah>> diakses pada 20 Juni 2020