



Akad Murabahah dalam Akta Notaris: Prakteknya pada Perbankan Syariah

Any Nugroho¹, Evi², Khoidin³

¹ Faculty of Law, Palangka Raya University, Indonesia. Any_canisa@yahoo.com

² Faculty of Law, Palangka Raya University, Indonesia. evi@law.upr.ac.id

³ Faculty of Law, Jember University, Indonesia. Khoidin@yahoo.com

ARTICLE INFO

Keywords:

Akad; murabahah; akta notaris; perbankan syariah

How to cite:

Any, N., Evi, Khoidin. (2022). Akad Murabahah dalam Akta Notaris: Prakteknya pada Perbankan Syariah. Palangka Law Review, 2(1): - ...

ABSTRACT

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui kegiatan usaha akad murabahah dalam prakteknya di Bank Syariah khususnya di Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum di dalam undang-undang perbankan syariah, fatwa DSN dan prinsip hukum Islam serta formulasi akad murabahah yang sesuai dengan prinsip-prinsip dalam Islam. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan Teknik pengumpulan data menggunakan studi Pustaka, wawancara, dan observasi di kantor bank syariah mandiri kota Palangka raya. Point hasil penelitian menunjukkan Notaris hanya melakukan pengikatan saja terhadap kontrak dan akad yang telah dibuat bank. Akad Murabahah dalam penerapannya dalam akta notaris adalah berdasarkan order dari bank syariah. Adapun terhadap akta yang dibuat adalah berdasarkan ketentuan dan unsur-unsur dari akta otentik dan sesuai dengan syarat sah dan mengikatnya akad. Akad murabahah dalam prakteknya di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya adalah menggunakan akad wakalah sebagai akad kuasa yang maksudnya bank syariah memberikan akad kuasa dengan wakalah kepada nasabah untuk mencarikan barang sehingga nasabah adalah penerima kuasa yang bertanggung jawab kepada bank syariah (pemberi kuasa) dan bukan sebagai pembeli. Terhadap jual beli (murabahah) berupa hak kepemilikan sebagai penjual karena dapat menimbulkan risiko maka dalam hal ini adalah kewajiban kedua belah pihak dalam menanggung keuntungan dan kerugian

Copyright © 2022 PALAREV. All rights reserved.

1. Pendahuluan

Bank adalah lembaga atau institusi yang mempunyai fungsi sebagai lembaga perantara. Dalam hal ini fungsi bank adalah sebagai lembaga kepercayaan bagi masyarakat, karena

dalam hal ini masyarakat mempercayakan dananya kepada bank begitu juga sebaliknya. Hal ini dapat dilihat dari kegiatan usaha bank yakni dalam kegiatan penghimpunan dana dan kegiatan penyaluran dana atau pembiayaan/ kredit serta jasa-jasa perbankan yang diberikan kepada masyarakat.

Perkembangan bank Islam di Indonesia diawali dengan adanya dual banking system yang tercantum di dalam Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 yang kemudian semakin diperkuat keberadaannya dengan lahirnya Undang-Undang Perbankan Syariah No 21 Tahun 2008. Sejak saat itu keberadaan bank Islam (bank syariah) mengalami pertumbuhan yang pesat di Indonesia. Tercatat sampai dengan Januari 2019 terdapat 219 lembaga keuangan syariah di Indonesia yang terdiri atas 14 bank umum syariah (BUS), 20 unit usaha syariah (UUS) dan 185 bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).¹ Hal ini juga seiring dengan pemahaman masyarakat terhadap bunga atau riba yang dilarang oleh syariah Islam.

Pada prinsipnya terdapat larangan bunga atau riba dalam transaksi apapun. Di jelaskan di dalam Surat Ar-Rum: 39, yang artinya :

“Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia. Maka riba ini tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipatgandakan (pahalanya).”

Hal ini sesuai dengan perkembangan perbankan syariah di Indonesia yang keberadaannya tidak menggunakan bunga atau riba.

Akad merupakan hal yang penting dalam setiap transaksi atau bisnis syariah. Oleh karenanya peran notaris sangat dibutuhkan dalam pembuatan akad dan perjanjian. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 disebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan profesi untuk tercapainya kepastian hukum, dengan demikian perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum harus dibuat atau oleh pejabat yang berwenang.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia dalam hal ini juga tidak terlepas dari peran notaris dalam membuat dan mengeluarkan akta otentik yang digunakan dalam akad-akad bisnis serta prakteknya di bank syariah. Bahwa bank melibatkan notaris dalam setiap akad dan perjanjiannya. Hal ini berhubungan dengan fungsi bank sebagai lembaga penyalur dana dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Pembuatan perjanjian atau akad baik di bank konvensional dan bank syariah menggunakan akta notaris sebagai akta otentik.

Akad al-Murabahah adalah salah satu akad pembiayaan yang digunakan di bank syariah. Al-Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.² Dalam murabahah penjual harus memberitahu harga

¹ www.ojk.go.id, Sumber Statistik Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

² Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta, Desember 1999, Hlm.145

produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.³ Berdasarkan data pembiayaan yang diberikan oleh bank umum syariah di tahun 2018 menunjukkan bahwa pembiayaan dengan murabahah sebanyak 54,03% pembiayaan musyarakah 34,13%, pembiayaan mudharabah 6,11% sewa atau ijarah 3,27% Qard 2,06% serta istishna 0,41%.⁴ Dengan demikian, akad jual beli (murabahah) masih terbanyak digunakan di bank syariah. Hal ini dikarenakan sistem murabahah sangat sederhana sehingga memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.⁵

Pada umumnya segala bentuk pembiayaan syariah harus dilakukan dengan berdasarkan rukun dan syarat yang sesuai dengan prinsip hukum Islam. Hal ini berkaitan dengan pembuatan akta dan perjanjian yang dilakukan oleh notaris. Dalam pembuatan akta ptentik harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memahami prinsip hukum Islam.

Notaris yang memformulasikan akad pembiayaan syariah, diharapkan memperhatikan rukun dan syarat sahnya akad sebagaimana ditentukan syariat Islam, klausula yang tercantum pada setiap pasal akad syariah dapat dilihat konstruksi hukumnya telah sesuai atau tidak sesuai dengan hukum kontrak syariah.⁶ Dalam prakteknya keberadaan notaris menjadi penting dalam pembuatan akad-akad di bank syariah. Dan merupakan hal penting bagi seorang notaris memahami prinsip-prinsip syariah dalam akad murabahah yang dibuatnya. Keadaan ini tentunya akan berbeda dalam prakteknya, manakala notaris tidak memahami rukun dan syarat-syarat akad. Berdasarkan hal tersebut di atas di rumuskan permasalahan : 1. Bagaimanakah akad murabah dan penerapannya dalam akta notaris ? 2. Apakah akad murabahah dalam prakteknya di Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Palangkaraya telah sesuai dengan prinsip syariah ?.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Empiris, yaitu hukum sebagai gejala masyarakat, sebagai institusi sosial atau perilaku yang mempola. Pendekatan ini dikenal dengan penelitian hukum yang empirik atau penelitian hukum sosiologis.⁷ Metode penelitian hukum empiris yang digunakan dalam penelitian ini akan menganalisa tentang kegiatan usaha akad murabahah dalam prakteknya di Bank Syariah khususnya di Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum di dalam undang-undang perbankan syariah, fatwa DSN dan prinsip hukum Islam, formulasi akad murabahah yang mana dalam penerapannya dapat sesuai dengan prinsip-prinsip di dalam hukum Islam serta syarat dan rukun akad. Juga berkaitan dengan apakah akad murabahah tersebut adalah sebagai bentuk standarisasi kontrak atau bukan. Sebagaimana kita ketahui bahwa

³ Ibid, Hlm.145

⁴ www.ojk.go.id, Sumber Statistik Perbankan Syariah Tahun 2017

⁵ Muhammad Syafi; I Antonio, *Opcit*, Hlm.151

⁶ Pandam Nurwulan, *Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No.2 Vol.25 September 2018

⁷ Soemitro, H., R. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: GHLMIA Indonesia, hlm. 34

Notaris adalah pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik sebagaimana yang tercantum di dalam undang-undang jabatan notaris.

3. Akad Murabahah dalam Akta Notaris dan Prakteknya pada Perbankan Syariah

3.1. Akad Murabahah dan Penerapannya dalam Akta Notaris

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2018 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Dengan demikian seorang notaris dalam menjalankan tugasnya adalah apabila mendapat permintaan dari kliennya. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh notaris yang dibuat menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dengan undang-undang. Dalam hal ini sebagaimana dalam pasal 15 bahwa akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Pada dasarnya, dikenal adanya dua macam akta, yakni :⁸

1. Bentuk akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap kepada notaris dinamakan akta pihak (*partij-akten*) dengan (para) penghadap menandatangani akta itu.
2. Akta berita acara (*relaas-akten*), adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh (para) penghadap dari perbuatan atau kenyataan yang terjadi dihadapan notaris. Dalam hal ini untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan tugasnya dihadapan para saksi sehingga tidak perlu ditanda tangani oleh para penghadap.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan *partij akten* adalah berkaitan dengan para pihak untuk mengadakan perjanjian dan meminta notaris untuk menyusun perjanjian yang dibuat para pihak ke dalam suatu akta. Sedangkan berkaitan dengan *relaas akten* adalah hal-hal yang berhubungan dengan berita acara RUPS ataupun akta pencatatan lainnya yang disaksikan oleh notaris pembuatannya.

Adapun berkaitan dengan akta yang dibuat notaris dijelaskan bahwa, berdasarkan ketentuan pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa setiap akta notaris terdiri atas: 1) Awal akta atau kepala akta; 2) Badan akta; 3) Akhir atau penutup akta. Kepala akta dan akhir akta mengandung unsur-unsur dari akta otentik. Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa kepala akta memuat : Judul akta, Nomor akta, Jam hari tanggal bulan dan tahun serta Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. Adapun yang termasuk dalam kerangka akta adalah :⁹ Judul akta, Komparisi, Premisse, Isi akta itu sendiri, Penutup akta. Awal akta atau kepala akta,

⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, Buku Kedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, Hlm.267.

⁹ Ibid, Hlm.268-278

dalam bagian ini memuat judul akta, nomor akta, tanggal bulan tahun, identitas yakni nama lengkap, alamat, keterangan mengenai kedudukan dan yang bertindak sebagai penghadap; Komparisi, dalam bagian ini menjelaskan kedudukan para pihak yang bertindak sebagai penghadap (para pihak). Bagian ini juga merupakan badan akta; Premisse, bagian ini dijelaskan sebelum isi akta. Yang menjelaskan alasan, dasar dan pertimbangan para pihak untuk melakukan perjanjian. Bagian ini juga merupakan badan akta; Isi akta berkaitan dengan kesepakatan para pihak; Penutup akta berkaitan dengan bagian yang memuat keterangan dari notaris mengenai waktu dan tempat akta, keterangan saksi, penghadap dan penandatanganan akta.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam prakteknya akad murabahah yang dibuat oleh notaris adalah berdasarkan order dari pihak bank syariah, dalam artian akad murabahah (jual beli) dibuat dengan berdasarkan data dan format yang telah disiapkan oleh bank syariah.¹⁰ Bentuk standar kontrak akad murabahah tidak dibuat oleh notaris, notaris hanya melakukan pengikatan saja terhadap kontrak dan akad yang telah dibuat oleh bank, Sehingga dalam hal ini notaris hanya berperan dalam pengikatan akad murabahah saja yang disesuaikan dengan draft kontrak atau perjanjian yang memuat bab-bab atau bagian-bagian dari akad atau kontrak. Adapun untuk isi akad diberikan oleh bank (berdasarkan order). Dapat dikatakan bahwa perjanjian atau akad dibawah tangan telah dilakukan sebelumnya oleh bank dan nasabah dan hanya pengikatannya saja yang dibuat oleh notaris. Terhadap isi akad murabahah dan akad wakalah ditentukan oleh pihak bank, sehingga terhadap isinya dapat tidak sama antara bank syariah yang satu dengan bank syariah yang lainnya.

Berkaitan dengan sah dan mengikatnya suatu akad dalam hukum Islam, maka harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Syarat akad antara lain :¹¹ 1) Syarat terbentuknya akad (*Syuruth al-in aqad*); 2) Syarat keabsahan akad (*Syuruth ash-shihhah*); 3) Syarat berlakunya akibat hukum akad (*Syuruthan - nafadz*); 4) Syarat mengikatnya akad (*Syuruth al-luzum*) Sedangkan rukun akad adalah :¹² 1) Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*); 2) Pernyataan kehendak para pihak (*Shigatul -'aqd*); 3) Obyek akad (*Mahallul - 'aqd*); 4) Tujuan akad (*Maudhu 'al-'aqd*). Dalam prakteknya, rukun dan syarat harus terpenuhi agar akad menjadi sah dan mengikat. Dapat dianalisa terhadap akad murabahah dalam penerapannya pada akta notaris telah terpenuhi rukun dan syaratnya. Hal ini telah sesuai dengan syarat dan rukun akad..

3.2. Akad Murabahah dalam Prakteknya di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya

Pengertian akad digunakan di bank syariah sebagai bentuk perjanjian. Konsepsi akad adalah merupakan pernyataan kedua belah pihak yang menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Hal ini dapat dijelaskan karena istilah akad adalah berasal dari

¹⁰ Berdasarkan wawancara dengan Notaris Vera Octarina, Pada Hari Sabtu Tanggal 2 November 2019, Pada Pukul 10.30 WIB.

¹¹ Syamsul Anwar, *Opcit*, Hlm.95

¹² Ibid, Hlm.96

kata al-aqd yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (ar-rabt), yang di definisikan bahwa akad adalah merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum.¹³

Al murabahah (jual beli) dalam hal ini menurut pengertiannya adalah jual beli yang dilakukan dengan pembayaran yang ditanggguhkan.atau dalam filosofinya dikenal sebagai murabahah kepada pemesan pembelian.¹⁴ Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam kitab al Umm Imam Syafi'i yang disebut dengan istilah al-aamir bisy-syira.¹⁵ Bahwa dalam prakteknya di Bank Syariah murabahah yang digunakan adalah kepada pemesan pembelian. Pemesan pembelian yang dimaksud adalah nasabah. Dasar dari al murabahah adalah ketentuan al Qur'an surat al Baqarah : 275 yang artinya Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Menurut konsepnya Murabahah adalah akad yang dikategorikan sebagai pemindahan milik dengan imbalan (*at-tamlík*), yakni bahwa jual beli merupakan akad untuk memindahkan milik atas benda dengan imbalan.¹⁶ Dengan terjadinya perpindahan hak milik tersebut yang dilakukan dari penjual kepada pembeli inilah maka merupakan akibat hukum dari akad jual beli (*murabahah*). Adapun berkaitan dengan akibat hukum yang dimaksud, dibedakan menjadi dua macam yakni: Hukum pokok akad (*al-hukm al ashli li al-aqd*), dalam hal ini adalah melakukan pemindahan milik atas suatu barang dari penjual kepada pembeli dengan suatu imbalan dari pembeli. Hukum pokok tambahan (*al-hukm al-tab'î li al-aqd*), hal ini adalah merupakan akibat hukum yang ditetapkan oleh syariah dan hukum yang ditentukan para pihak yakni klausul-klausul yang mereka buat sesuai dengan yang mereka sepakati.¹⁷

Pada pelaksanaannya di bank syariah, akad pembiayaan murabahah yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian. Murabahah adalah akad yang melibatkan bank dalam segala kebutuhan yang diperlukan oleh nasabah. Bank berdasarkan akad wakalah memberikan kuasa secara penuh kepada nasabah untuk mencari, membeli dan menerima obyek akad dari pemasok/supplier (penjual). Sedangkan nasabah atas beban dan tanggung jawabnya, berdasarkan akad wakalah, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap kondisi pemasok, keadaan fisik obyek akad maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas obyek akad.

Adapun setelah pemasok/supplier diperoleh, bank menerbitkan purchase order pembelian obyek akad atau dokumen sejenis lainnya. Purchase order merinci harga perolehan serta spesifikasi obyek akad yang akan dibeli. Bank akan membayar harga perolehan berdasarkan dokumen yang dikeluarkan oleh pemasok. Dan segera setelah

¹³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm.68-69.

¹⁴ Muhammad Antonio Syafi'i, *Opcit*, Hlm. 145.

¹⁵ *Ibid*, Hlm.145.

¹⁶ *Ibid*, Hlm.70

¹⁷ *Ibid*, Hlm.71

jual beli obyek akad antara bank (melalui nasabah selaku wakil bank) dengan pemasok terlaksana, nasabah membeli obyek akad dari bank dengan harga jual. Serta nasabah bersedia membayar harga jual kepada bank sesuai akad dan harga jual tersebut tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Hal ini sebagaimana terjelaskan dalam pasal 2 tentang pelaksanaan pembiayaan murabahah yang dibuat bank syariah.

Terhadap pokok akad dan obyek akad dalam akad murabahah tercantum di dalam pasal 4, bahwa bank dengan ini memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah dengan obyek akad yang telah ditentukan oleh bank dan nasabah sebagai kebutuhan nasabah. Dengan demikian, rincian dalam akad terhadap pokok akad meliputi : 1) Harga perolehan (harga pokok barang); 2) Margin yang ditentukan dalam pembiayaan murabahah adalah yang disepakati oleh para pihak yakni nasabah dan bank; 3) Harga jual; 4) Uang muka; 5) Pembiayaan bank (limit pembiayaan); 6) Jumlah kewajiban (total kewajiban/ hutang murabahah); 7) Besarnya angsuran dalam pembiayaan murabahah

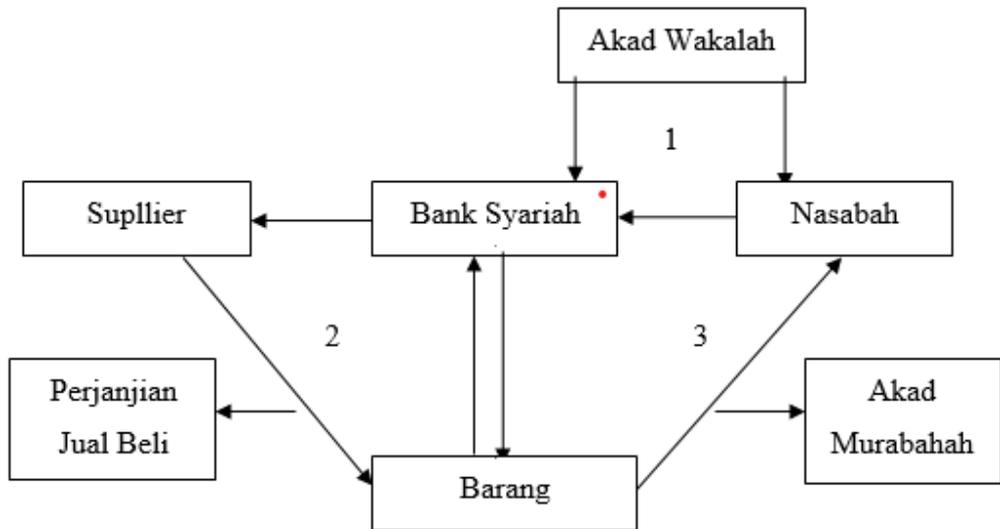
Untuk obyek akad, para pihak sepakat bahwa penyerahan obyek akad akan dilakukan langsung oleh pemasok kepada nasabah. Nasabah setuju untuk membayar biaya yang terkait dengan pemberian fasilitas pembiayaan yaitu Biaya administrasi, Biaya asuransi; Biaya notaris PPAT, Biaya penilaian agunan, Biaya-biaya lainnya bila ada. Terhadap fasilitas pembiayaan murabahah yang diberikan oleh bank, nasabah terlebih dahulu berkewajiban terhadap biaya-biaya yang harus diselesaikan terlebih dahulu. Dan berdasarkan akad murabahah selama jumlah kewajiban belum dilunasi oleh nasabah, nasabah dengan ini mengaku berhutang kepada bank sebesar jumlah kewajiban yang wajib dibayar oleh nasabah kepada bank yakni pembayaran angsuran atas jumlah kewajiban. Dalam hal ini murabahah dikenal sebagai kontrak hutang piutang.

Pada pembiayaan murabahah, berkaitan dengan prinsip kehati-hatian bank dalam hal fasilitas pembiayaan yang diberikan dan merupakan satu kesatuan dari akad dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad, nasabah harus menyerahkan jaminan kepada bank dan membuat pengikatan jaminan. Hal ini dilakukan untuk menjamin nasabah melakukan pembayaran dan melakukan pelunasan jumlah kewajiban tepat pada waktunya dan jumlah yang telah disepakati para pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan akad ini. Adapun terhadap jenis jaminan yang diserahkan adalah berupa jaminan/ agunan yang diserahkan sesuai dengan dokumen agunan dimana dalam hal ini tercantum adanya paraf dari kedua belah pihak bank dan nasabah. Ketentuan tentang jaminan tersebut tercantum di dalam pasal 5 dalam akad.

Untuk melunasi hutang/ kewajiban nasabah kepada bank. Nasabah memberi kuasa penuh kepada bank khusus untuk memblokir, mencairkan dan atau mendebet rekening nasabah pada bank dan rekening lainnya. Dimana dalam hal ini nasabah menerima dan menyetujuinya hingga jumlah kewajiban nasabah lunas atau angsurannya telah selesai. Hal ini tercantum di dalam akad pasal 6 tentang kuasa. Adapun dalam bagian penutupnya di pasal 8 menjelaskan yang berkaitan dengan hal-hal atau ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam akad, dengan mengaturnya secara bersama

berdasarkan musyawarah mufakat. Serta hal-hal yang berkaitan dengan isi akad dan menjadi akibat hukum bagi nasabah setelah menandatangani akad dimana dalam hal ini dibuat dan tanda tangani oleh kedua belah pihak sebagai aturan yang berlaku. Adapun sebagai syarat dan ketentuan dalam pembiayaan murabahah tersebut selain akad juga dilampirkan dengan aplikasi permohonan pembiayaan murabahah yang memuat obyek akad dan angsuran murabahah dan jadwal pembayaran.

Skema Akad Murabahah (Jual Beli) antara Bank Syariah dan Nasabah



Nasabah melakukan pesanan barang pada bank syariah dan bank syariah menerima pesanan dari nasabah, dengan ketentuan-ketentuan yang telah dipersyaratkan terlebih dahulu dengan menggunakan akad wakalah. Bank syariah melakukan pembelian barang dengan supplier (pemasok) dengan kriteria tertentu yang telah dipesan oleh nasabah. Pembelian tersebut menunjukkan secara hukum bahwa bank syariah telah memiliki barang. Bank syariah melakukan perjanjian murabahah dengan nasabah mengenai barang yang telah dipesannya dengan tambahan harga berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan antara bank dan nasabah.

Berkaitan dengan skema dalam akad pembiayaan murabahah (jual beli) yang mana dalam hal ini kedudukan bank adalah untuk memenuhi atas barang yang akan dibeli oleh nasabah. Sehingga dalam hal ini bank bukan sebagai produsen atau supplier barang. Selain akad pembiayaan murabahah juga dibuat akad wakalah yang mana dalam hal ini dilakukan antara bank syariah dengan pihak produsen atau supplier dengan nasabah.

Terhadap akad wakalah yang dibuat, bank dalam hal ini bertindak sebagai pemberi kuasa dalam hal ini untuk mencari, membayar dan menerima obyek akad. Hal-hal tersebut berkaitan dengan nama dan jenis barang, jumlah satuan, lokasi, pemasok (supplier/ pihak produsen) serta harga barang. Sedangkan sebagai penerima kuasa adalah nasabah. Berkaitan dengan akad yang dibuat, nasabah sebagai penerima kuasa berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik obyek akad

maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas obyek akad sehingga terhadap obyek akad merupakan tanggungan nasabah sebagai penerima kuasa apabila terjadi risiko cacat maupun ketidaksesuaian obyek akad karena dalam hal ini obyek akad telah dipilih dan ditentukan oleh nasabah sebagai penerima kuasa.

Terhadap akad wakalah yang dibuat, di tanda tangani oleh kedua belah pihak yakni pihak pemberi kuasa (bank) dan penerima kuasa (nasabah). Selain itu juga dibuat dan dilampirkan dengan purchase order serta tanda terima barang yang ditandatangani oleh nasabah sebagai penerima barang dan bank yang menyerahkan barang. Adapun terhadap purchase order serta tanda terima barang dalam hal ini dilakukan atau disesuaikan dengan kebutuhan bisnis bank serta disampaikan dalam bentuk media elektronik atau komunikasi lainnya. Untuk di BSM, terhadap akad wakalah yang dibuat adalah dengan dilampirkan purchase order dan tanda terima barang yang mana isinya menyebutkan dengan lengkap terhadap nama dan jenis barang, jumlah satuan, lokasi dan harga serta nama pemasok selaku penjual terhadap benda sebagai obyek akad jual beli yang dilakukan antara bank dan nasabah.

Menurut konsepnya, akad wakalah yang dimaksud adalah akad pemberian kuasa, yakni akad untuk melakukan pendelegasian atau pemberian mandat.¹⁸ Wakalah dimaksudkan terjadinya pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada yang lain dalam hal-hal yang diwakilkan. Dalam prakteknya hal ini terjadi dalam murabahah. Bahwa dalam jual beli (murabahah) terjadi pemindahan milik atas benda yang dilakukan dengan adanya imbalan berupa keuntungan dari penjual kepada pembeli. Dalam akadnya bank adalah pemberi kuasa sedangkan nasabah adalah penerima kuasa. Yang mana dalam akadnya menyebutkan detail obyek akad berupa barang dengan menyebutkan pemasok sebagai penjual untuk mengadakan obyek akad.

Sebagaimana diketahui bahwa fungsi bank adalah sebagai lembaga perantara, sehingga dalam hal pembiayaan akad murabahah mengharuskan perlunya dibuat akad wakalah sebagai akad pemberian kuasa terhadap produk pembiayaan yang menggunakan akad murabahah antara lain pembiayaan mobil, perumahan, keperluan usaha (modal kerja). Yang mana BSM menggunakan akad murabahah bil wakalah. Bank (penjual) akan membeli yang dibutuhkan nasabah (pembeli). Terhadap barang yang dibeli dari pemasok (supplier) atau developer yang ditambah dengan sejumlah keuntungan yang dimintakan oleh bank dan disetujui atau disepakati oleh nasabah.

Laporan Keuangan Perbankan Syariah Juni Tahun 2019 menunjukkan bahwa akad murabahah adalah jenis akad yang masih paling tertinggi dan paling banyak digunakan di bank syariah. Berdasarkan Laporan dari OJK terlihat dalam tabel, bahwa akad murabahah digunakan sebanyak 49,95% dibandingkan dengan akad-akad pembiayaan perbankan syariah lainnya.

¹⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Opcit*, Hlm.173

Tabel 1 Laporan Keuangan Perbankan Syariah

NO	JENIS AKAD	PROSENTASE
1	Murabahah	49,95%
2	Musyarakah	42,74%
3	Mudharabah	4,29%
4	Ijarah	3,25%
5	Qardh	2,75%
6	Istishna	0,56%
7	Lain-lain	0,28%

Adapun untuk jenis penggunaan akadnya yang paling banyak adalah untuk pembiayaan konsumtif sebanyak 44,07% untuk penggunaan modal kerja sebanyak 31,84% dan penggunaan investasi sebanyak 24,10% . Untuk sektor penggunaan pembiayaan terbesar adalah untuk sektor rumah tangga 42, 39% kemudian perdagangan besar dan eceran sebanyak 10.22%, konstruksi sebanyak 8,57%, industri pengolahan sebanyak 7,69% serta sektor perantara keuangan 5,50%.

Berdasarkan data yang di peroleh di Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Palangka Raya. Akad murabahah adalah akad pembiayaan yang paling banyak digunakan, hal ini disebabkan karena akad murabahah adalah akad dengan sistem jual beli dengan produk pembiayaan yang antara lain digunakan untuk kebutuhan konsumtif. Bahwa akad pembiayaan murabahah yang dimaksud adalah akad pembiayaan yang dilakukan sebagai akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, dimana bank sebagai penjual yang menyediakan kebutuhan nasabah dan menjual kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah keuntungan (margin) yang disepakati. Adapun pembayaran dapat dilakukan sekaligus saat jatuh tempo atau cicilan dalam jangka waktu yang disepakati.

Akad murabahah dalam praktiknya di bank syariah mandiri cabang Palangka Raya digunakan hampir 80% dari fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, terutama pada fasilitas pembiayaan yang diberikan perumahan, pembiayaan mobil, keperluan usaha mikro serta pembiayaan cicil emas.¹⁹ Terhadap pembiayaan murabahah (jual beli), bank mendapatkan keuntungan (margin) yang telah ditetapkan di depan dan telah disampaikan kepada pembeli dalam hal ini adalah nasabah pada saat terjadi kesepakatan. Adapun pola angsuran pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri (BSM) menggunakan angsuran fix dengan perhitungan anuitas yang maksudnya adalah dengan angsuran yang ditetapkan sama setiap bulannya atau

¹⁹ Berdasarkan wawancara dengan Ibu Sa'diah, Marketing BSM Cabang Palangkaraya, Pada hari Jum'at tanggal 6 Desember 2019, Pukul 10.30 WIB.

jumlahnya tetap dan harus dibayarkan atau diterima pada akhir tiap periode dengan jangka waktu yang sama untuk sejumlah tahun tertentu, dan di dalamnya sudah terhitung pelunasan pinjaman dan uangnya.

Untuk pembiayaan yang menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri (BSM) dengan produk-produknya atau fasilitas pembiayaan murabahah yang diberikan adalah :

- a. Pembiayaan perumahan (Griya BSM). Pembiayaan ini digunakan untuk kepemilikan rumah. Dalam pembiayaan ini, hanya dengan DP 10%, nasabah sudah dapat memiliki rumah. Adapun terhadap pembiayaan yang dimaksud sertifikat digunakan sebagai jaminan/ agunan.
- b. Pembiayaan mobil (Oto BSM). Pembiayaan disini adalah berupa pembiayaan kepemilikan mobil. Adapun untuk DPnya adalah sejumlah 25% dengan berdasarkan harga OTR dan cass back dengan jaminan/ agunannya adalah BPKB dari mobil tersebut.
- c. Pembiayaan keperluan usaha (Mikro). Pembiayaan ini dilakukan berkaitan dengan usaha yang dilakukan oleh nasabah yang berupa modal usaha atau modal kerja dengan klasifikasi usaha kecil dan menengah. Terhadap pembiayaan yang dimaksud bank dapat memberikan maksimum dana sampai dengan 200 juta untuk keperluan usaha atau modal kerja. Yang mana dalam poduk ini terdapat adanya jaminan/ agunan yang diperlukan bank berupa sertifikat atau BPKB. Hal ini dikarenakan bank menerapkan prinsip kehati-hatian dalam semua produk pembiayaan murabahah.
- d. Pembiayaan cicil emas (Cilem) adalah produk yang diberikan oleh bank untuk dapat memiliki emas dengan cara cicilan. Dalam hal ini cicilan emas yang diberikan oleh bank adalah 10 gram atau berupa emas antam.
- e. Produk pembiayaan berupa mitraguna pembelian barang konsumtif (Mitraguna BSM), dalam pembiayaan ini merupakan produk bank yang diberikan kepada nasabah yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil (PNS). Dalam pembiayaan ini kemudahan diberikan kepada PNS dengan menggunakan jaminan/ agunan SK pegawai.

Dengan demikian, dapat di analisa dan di simpulkan bahwa dalam pembiayaan murabahah di BSM cabang palangkaraya merupakan jenis akad jual beli kepada pemesan pembelian atau murabahah bil wakalah dengan menggunakan produk pembiayaan sebagaimana diatas dalam prakteknya di Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Palangka Raya. Dalam pembiayaan murabahah (jual beli) di bank syariah mandiri, fungsi bank adalah untuk pemenuhan atas barang yang dibeli oleh nasabah. Nasabah adalah pemesan pembelian dan bank adalah pembeli.

Terhadap akad murabahah yang digunakan, bank juga menggunakan akad wakalah. Yang mana bank selaku pemberi kuasa (pembeli) dan nasabah sebagai penerima kuasa

yang dalam hal ini adalah pemesan pembelian. Bank membeli langsung barang-barang melalui pemasok atau supplier/ penjual, terhadap barang-barang tersebut dipergunakan oleh nasabah sebagai pemesan pembelian. Adapun terhadap porsi kepemilikannya adalah separo merupakan milik bank dan separo lagi merupakan milik nasabah.

Sebagaimana fungsi bank pada umumnya sebagai lembaga intermediasi (perantara), bank adalah lembaga penyimpanan dan penyalur dana. Penyaluran dana yang di lakukan adalah dalam bentuk pembiayaan dan salah satunya adalah pembiayaan murabahah (akad jual beli) dengan lima macam produk dan fasilitas yang di berikan di bank syariah mandiri (BSM) cabang Palangka Raya. Dalam penyaluran dana (pembiayaan) bank menerapkan kehati-hatian, hal ini dilakukan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah atau macet. Namun dalam hal pembiayaan bermasalah bank akan melakukan penyelesaian-penyelesaian. Terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan tahapan-tahapan yang digunakan di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya, yakni :

1. Menggunakan istilah Calling, yakni (melakukan reminder kepada nasabah dengan via telepon atau on desk).
2. Visiting, yakni (melakukan reminder pembayaran angsuran melalui kunjungan langsung ke rumah nasabah)
3. Mediasi, yakni (melakukan kunjungan dan mencari jalan keluar untuk pembayaran angsuran ataupun kemungkinan penyelesaian yang lain).
4. Litigasi adalah upaya hukum untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

Terhadap pembiayaan bermasalah atau sampai terjadinya pembiayaan macet dapat juga terjadi di bank syariah, oleh karenanya bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah dalam akad murabahah (jual beli). Selain itu Bank menerapkan manajemen risiko untuk meminimalisir terjadinya kerugian. Apabila terjadi pembiayaan macet atau dikatakan nasabah wanprestasi (tidak dapat melakukan pembayaran) serta terhadap tahapan-tahapan penyelesaian tidak dapat dilakukan tidak ada jalan lain bagi nasabah dan untuk menyelesaikan pembiayaan murabahah tersebut maka sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan penjualan atau eksekusi terhadap jaminan sebagaimana yang telah disepakati.²⁰ Hal ini dilakukan dengan penjualan jaminan atau lelang sebagaimana juga diketahui oleh pihak eksekutor

Murabahah merupakan akad jenis akad tijarah yang dalam hal ini memberikan manfaat namun dapat juga memungkinkan atau menimbulkan terjadinya risiko. Dalam artian apabila terjadi kelalaian atau default yang mana nasabah tidak membayar angsuran atau juga dapat terjadi nasabah menolak atau tidak menerima terhadap barang tersebut.

²⁰ Berdasarkan wawancara dengan Bapak Amri Lukman Rosyadi, Marketing BSM Cabang Palangkaraya, Pada hari Jum'at tanggal 6 Desember 2019, Pukul 14.30 WIB

Akad menjadi penting karena dengan dibuat dan ditandatanganinya maka akad dan kontrak tersebut menjadi mengikat kedua belah pihak dalam hal keuntungan dan kerugian yang terjadi.

Dapat dianalisa dan di simpulkan bahwa terhadap akad dan kontrak murabahah adalah akad dan kontrak hutang piutang yang dibuat dengan memperhatikan rukun dan syaratnya. Hal ini tercantum di dalam akad berupa rincian harga perolehan, margin, harga jual, uang muka, pembiayaan bank, jumlah kewajiban serta besarnya angsuran. Yang mana hal ini telah sesuai dengan prinsip syariah. Dimana dalam akad murabahah (jual beli) adalah akad hutang piutang dengan adanya imbalan atau keuntungan. Keuntungan yang dimaksud adalah keuntungan yang diperoleh bank selaku pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan. Adapun terhadap risiko obyek akad dan risiko kerugian yang dapat ditimbulkan atau terjadi adalah merupakan tanggung jawab kedua belah pihak yakni bank dan nasabah. Oleh karenanya di mungkinkan untuk adanya asuransi yang dapat memberikan perlindungan apabila terjadi kerugian.

Berkaitan dengan adanya jaminan dalam akad murabahah dalam prakteknya di BSM adalah berupa rincian dan dokumen jaminan/ agunan yang dicantumkan. Hal ini sebagaimana tercantum di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04.DSN-MUI/IV/2000 Tetang Murabahah. Dinyatakan di dalam diktum ketiga angka 1 bahwa jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Sedangkan dalam diktum keduanya menyatakan bahwa bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Akad murabahah adalah merupakan akad yang dapat menimbulkan potensi kerugian. Dalam ketentuan umum dan konsepnya, menyebutkan bahwa jaminan bukanlah suatu rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Namun karena akad murabahah merupakan akad yang dapat menimbulkan risiko baik itu karena adanya wanprestasi atau cedera janji atau dikarenakan terjadinya manajemen risiko maka jaminan/ agunan menjadi suatu syarat yang tercantum di dalam akad murabahah.

Di dalam prakteknya murabahah merupakan produk pembiayaan yang mendominasi selain mudharabah dan musyarakah. Dalam hal ini murabahah digunakan karena memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat, bahwa sejumlah permintaan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah kepada bank syariah. Masalah mursalah dalam hal ini berupa kaidah fiqih atau asas muamalat *al-ibahah illa an yadullu 'ala tahrimiha* yang menjelaskan bahwa segala sesuatu yang menyangkut dengan muamallah (hukum yang mengatur sesama manusia) boleh dilakukan sepanjang tidak ada dalil yang mengharamkannya. Selama tidak ada dalil yang melarangnya maka dapat dilaksanakan oleh setiap orang supaya tercipta kemaslahatan, sehingga tujuan syariat dapat terwujud. Teori kemaslahatan digunakan dalam murabahah karena telah memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat. Dalam hal ini sejumlah permintaan pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya.

4. Kesimpulan

Notaris hanya melakukan pengikatan saja terhadap kontrak dan akad yang telah dibuat bank. Akad Murabahah dalam penerapannya dalam akta notaris adalah berdasarkan order dari bank syariah. Sehingga akad murabahah dibuat dengan berdasarkan data dan format yang telah disiapkan oleh bank syariah terhadap isi akadnya. Adapun terhadap akta yang dibuat adalah berdasarkan ketentuan dan unsur-unsur dari akta otentik dan sesuai dengan syarat sah dan mengikatnya akad. Akad murabahah dalam prakteknya di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya adalah menggunakan akad wakalah sebagai akad kuasa yang maksudnya bank syariah memberikan akad kuasa dengan wakalah kepada nasabah untuk mencarikan barang sehingga nasabah adalah penerima kuasa yang bertanggung jawab kepada bank syariah (pemberi kuasa) dan bukan sebagai pembeli. Terhadap jual beli (murabahah) bank syariah adalah mempunyai hak kepemilikan sebagai penjual. Karena akad murabahah adalah akad yang dapat menimbulkan risiko maka dalam hal ini adalah kewajiban kedua belah pihak dalam menanggung keuntungan dan kerugian.

References

- Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta
- , 2006, *Gadai Syariah di Indonesia : Konsep Implementasi dan Institusionalisasi*, Gadjah Mada Press, Yogyakarta
- Adiwarman A.Karim, 2007, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Firman Floranta Adonara, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Herlien Budiono, 2018, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, Buku Kedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad, 2009, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, UII Press, Yogyakarta.
- Muhammad Syafi'I Antonio, 1999, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta.
- , 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta.
- Muhammad Amin Suma, 2002, *Ekonomi Syariah Sebagai Alternatif Sistem Ekonomi Konvensional*, Jurnal Hukum Bisnis, XX
- Moh, Rifa'I, 2002, *Konsep Perbankan Syariah*, CV. Wicaksana, Semarang
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta
- Pandam Nurwulan, 2018, *Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No.2 Vol.25 September
- Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Press, Jakarta
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Jabatan Notaris