

## RUKUN DAN SYARAT AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM BENTUK AKTA OTENTIK DI BANK SYARIAH

**Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja**

Notaris dan PPAT Bekasi

e-mail: [dhody\\_notary@yahoo.com](mailto:dhody_notary@yahoo.com)

**Abstrak**-Rukun dan Syarat yang berlaku pada suatu perjanjian/kontrak adalah rukun dan syarat yang berlaku pada akad dan merupakan unsur-unsur yang harus terpenuhi yang akan menentukan terbentuknya akad. Praktik pembuatan akad pada perbankan syariah pada umumnya berlaku format baku dimana draf disiapkan oleh pihak bank sehingga pihak bank telah menyediakan draf akad pembiayaan pada hampir semua akad termasuk akad pembiayaan murabahah dan selanjutnya format atau draf tersebut menjadi dasar dibuatkannya akta akad pembiayaan murabahah yang disahkan di hadapan notaris, untuk itu diperlukan kajian dan analisis atas peraturan dan implementasi rukun dan syarat akad pembiayaan murabahah yang dibuat dalam bentuk akta otentik.

**Kata Kunci:** Rukun, Syarat, Kebebasan Berkontrak, Prinsip Syariah.

*Abstract*-The terms and conditions applied in an agreement/contract are the term and condition applies in the authentic acts, and those are the elements which must be accomplished to establish the authentic act. In general, the establishment of a contract in syariah banking uses the standardized form, where the draft is prepared by the bank. Therefore the bank is providing the financial contract draft in almost all the contract types, including murabahah (sale) financing contract. The form and draft will then act as a requirement to make the murabahah financing contract, witnessed and legalized by the notary. In that case, study and analysis of regulation are needed, along with terms and contract conditions implementation of murabahah financing that should be made in form of authenticated document.

**Keywords:** Terms, Condition, Freedom of Contract, Syariah Principle.

### A. PENDAHULUAN

Salah satu indikasi kesejahteraan dalam bidang ekonomi adalah dengan adanya sarana berupa lembaga keuangan. Lembaga keuangan yang berperan besar dalam memenuhi kebutuhan masyarakat adalah lembaga perbankan selain dari badan usaha yang melaksanakan kegiatan dibidang keuangan antara

lain asuransi, koperasi simpan pinjam dan Bank (Afif Faisal, 1996:3).

Pemikiran dan aktivitas ekonomi syariah di Indonesia akhir abad ke 20 lebih berorientasi pada pendirian lembaga keuangan dan perbankan syariah (Baharudin Ahmad, 2015:410). Perkembangan sistem perbankan syariah dalam kerangka Dual Banking System

memberikan alternatif lain dalam perbankan yang semakin lengkap bagi masyarakat Indonesia, hal ini dikarenakan perbankan syariah merupakan sistem perbankan yang memberikan konsep saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, didukung dengan keanekaragaman produk-produknya yang dilakukan secara transparan sehingga adil bagi kedua belah pihak **(Neni Sri Imaniyati, 2012:59)**.

Perbankan memiliki fungsi intermediasi antara pemilik uang (penyimpan) dan menyalurkan kepada para pengusaha. Oleh karena itu, perbankan memiliki tiga kegiatan utama: penghimpunan dana, penyaluran dana, dan jasa. Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya dengan prinsip syariah, yaitu berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*), adapun prinsip syariah merupakan prinsip berdasarkan hukum Islam yang secara spesifik berdasarkan pada fatwa dari lembaga yang berwenang yakni Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Lembaga ini sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 ayat (12).

Penyaluran dana perbankan syaria'ah berbasis pada tiga sumber:

1. jual-beli (*al-bai'*);
2. bagi hasil;
3. *ijarah* (sewa/upah).

Pertama, penyaluran dana dengan menggunakan prinsip *al-bai'* dilakukan antara lain dengan akad *murabahah* dan *istishna'*; kedua, penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil anatara lain dilakukan dengan akad *syirkah* dan *mudharabah*; dan ketiga, penyaluran dana dengan prinsip *ijarah* antara lain dilakukan dengan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiyyah bit tamlik* (IMBT). Sedangkan jasa perbankan dilakukan dengan akad *hawalah* (pengalihan hutang), *wakalah bil ujarah*, dan *kafalah* **(Ahmad Rodoni dan Abdul Hamid, 2008:22-37)**.

Berbagai macam produk pembiayaan perbankan syariah seperti diuraikan diatas, yang salah satunya *murabahah* merupakan produk pembiayaan yang paling banyak

digunakan oleh perbankan syariah di dalam kegiatan usaha. Menurut pengetahuan Ashraf Usmani, pada dewasa ini *murabahah* menduduki porsi 66% dari semua transaksi investasi bank-bank syariah (*Islamic Banks*) di dunia (Ashraf Usmani dalam Sutan Remy Sjahdeini, 2014:57). Bahkan pengamatan ahli ekonomi menetapkan bentuk pembiayaan *murabahah* paling dominan diterapkan dalam praktik perbankan syariah. Dominasi tersebut hampir mencapai 80-95% dari setiap pembiayaan dalam lembaga pembiayaan Islam yang menggunakan transaksi *murabahah* (Haider Ala Hamoudi, 2007:119).

Dominasi pembiayaan *murabahah* menunjukkan bahwa pembiayaan tersebut mempunyai banyak keuntungan bagi bank syariah. Pertama kepastian pembeli, dimana bank syariah tidak akan membelikan suatu barang kecuali sudah ada pembelinya. Kedua, kepastian keuntungan, dimana bank syariah dapat memastikan keuntungan atas suatu barang yang dijualnya. Ketiga, pembiayaan *murabahah* lebih mudah diaplikasikan pada saat

sekarang ini (Frank E. Vogel and Samuel L. Hayes, 1998:140-141).

## B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendapat madzhab Hanafi yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri merupakan pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan kehendak yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak, sehingga unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa ijab dan kabul (Syamsul Anwar, 2007:96-97).

Syarat keabsahan akad, rukun pertama yaitu adanya para pihak, dengan dua syarat terbentuknya yaitu *tamyiz* dan berbilang pihak, rukun kedua yaitu pernyataan kehendak dalam bentuk *ijab* dan *qabul* dan harus dicapai secara bebas tanpa paksaan, rukun ketiga yaitu objek akad yang meliputi unsur penyempurna, yakni dapat diserahkan, dan penyerahan tersebut tidak menimbulkan kerugian juga objek harus dapat ditransaksikan.

Rukun dan syarat akad secara garis besar terdiri dari para pihak, pernyataan kehendak, obyek akad dan kausa akad. Sedangkan secara rinci, rukun dan syarat akad adalah sebagai berikut:

1. Kecakapan (teori tentang *ahliyah*: wujud dan ada);
2. Berbilang pihak (para pihak);
3. Pertemuan/kesesuaian *ijab* dan *qabul*;
4. Kesatuan majlis (pernyataan kehendak);
5. Ada atau dapat diadakan;
6. Tertentu atau dapat ditentukan (obyek akad);
7. Dapat ditransaksikan (*mutaqawwim wa mamluk*);
8. Tidak bertentangan dengan syara' (kausa akad).

Ketentuan akad dan rukun dikembangkan dalam sistem perbankan syariah di Indonesia dilakukan dalam kerangka dual-banking sistem atau sistem perbankan ganda dalam kerangka Arsitektur Perbankan Indonesia (API), untuk menghadirkan alternatif jasa perbankan yang semakin lengkap kepada masyarakat Indonesia. Secara bersama-sama, sistem perbankan

syariah dan perbankan konvensional secara sinergis mendukung mobilisasi dana masyarakat secara lebih luas untuk meningkatkan kemampuan pembiayaan bagi sektor-sektor perekonomian nasional.

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

Penyaluran dana sebagai pembiayaan dari perbankan syariah kepada masyarakat telah ditentukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 1 angka 25 yang berbunyi:

“Bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa, Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah*

atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik*, Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*, Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil”.

Undang-undang Perbankan Syariah mengatur masalah kepatuhan syariah (*syariah compliance*) dan kewenangannya berada pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang direpresentasikan melalui Dewan Pengawas Syariah yang dibentuk pada masing-masing Bank Syariah (Bank Umum Syariah atau BPRS) dan Unit Usaha Syariah (UUS). Pasal 24 dan Pasal 25 menetapkan bahwa Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan BPRS dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Dalam prinsip syariah dikenal adanya rukun dan syarat akad yang

akan menentukan keabsahan penyusunan kontrak syariah. Ketentuan rukun dan syarat yang berlaku pada suatu perjanjian/perikatan tertulis (kontrak) adalah ketentuan rukun dan syarat yang berlaku pada akad, dan rukun merupakan unsur-unsur yang harus terpenuhi yang akan menentukan terbentuknya akad. Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun akad dan syarat akad (Syamsul Anwar, 2007:95). Sebagai contoh, rukun dalam jual beli salah satunya ada pihak penjual dan pihak pembeli, syaratnya kedua belah pihak yang melakukan jual beli harus cakap, berakal, balig, dan atas kehendak sendiri (bukan dipaksa).

Perbankan syariah dalam membuat akad pembiayaan dengan nasabahnya guna kepentingan kedua belah pihak pada umumnya membuat dalam bentuk akta otentik. Dalam prespektif Al-Quran, diantaranya dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ...

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar...”.

Dengan demikian Allah SWT memerintahkan bahwa dalam transaksi utang piutang harus tercatat, dimana tugas dan wewenang pencatat harus profesional dan benar sesuai dengan tuntunan Ilahi.

Pentingnya proses pencatatan dalam sebuah akad kaitannya dengan sistem hukum melahirkan sebuah akta otentik yang merupakan alat bukti sempurna atas apa yang tertuang di dalamnya yang dijamin oleh peraturan perundangan yang berlaku, sehingga dengan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris memiliki kekuatan kesempurnaan pembuktian. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa akta otentik merupakan “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundangan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum

yang berwenang untuk itu ditempatkan dimana akta dibuatnya”.

Praktik pembuatan akad pada perbankan syariah pada umumnya berlaku format baku, dimana draf disiapkan oleh pihak bank sehingga pihak bank telah menyediakan draf akad pembiayaan pada hampir semua akad, untuk selanjutnya format dan atau draf tersebut menjadi dasar dibuatkannya akta akad pembiayaan yang disaksikan dan dilegalkan oleh notaris.

Peran notaris dalam menjalankan jabatannya harus bersikap profesional dalam arti tidak memihak, memberi konsekuensi bahwa notaris harus memastikan bahwa isi akad telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata serta memahami segala ketentuan hukum positif yang berlaku, mengingat setiap perjanjian yang dibuat dihadapan notaris berlaku sebagai alat bukti otentik yang sempurna agar tidak menimbulkan multitafsir dan/atau *despute* antara para pihak terutama dalam hal menafsirkan isi dari perjanjian antara pihak nasabah dengan bank.

Berdasarkan uraian diatas, peran dan fungsi notaris menjadi penting dalam bidang perbankan syariah khususnya dalam membuat akad-akad guna penyaluran dana melalui pembiayaan kepada nasabah sangat signifikan, secara khusus untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam hubungan hukum antara bank syariah ataupun unit usaha syariah dengan nasabahnya yaitu dengan dibuatnya akad-akad pembiayaan tersebut dalam bentuk akta otentik dengan landasan asas kebebasan berkontrak dan prinsip syariah.

Asas kebebasan berkontrak berimplikasi terhadap pembuatan perjanjian para pihak diperbolehkan menyusun ketentuan tersendiri yang menyimpang dari apa yang telah ditentukan dalam undang-undang, ketentuan dalam undang-undang yang mengatur perjanjian baru berlaku apabila para pihak yang mengadakan perjanjian ternyata tidak mengaturnya. Disinilah para pihak tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam undang-undang.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka asas kebebasan berkontrak tidak

tampil dalam bentuknya yang utuh, disebabkan adanya pembatasan-pembatasan diantaranya pengaruh ajaran itikad baik yang tidak hanya disyaratkan pada saat pelaksanaan perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tetapi juga pada saat perjanjian dibuat **(Ridwan Khairandy, 2003:124)**.

Pada umumnya perjanjian antara pihak nasabah dengan pihak bank menempatkan pihak bank pada posisi tawar lebih kuat dan akan lebih banyak menentukan isi perjanjian sehingga keterkaitan asas kebebasan berkontrak dengan akad pembiayaan perbankan syariah dalam penyaluran dana, produk yang ditawarkan oleh bank syariah berupa pembiayaan menggunakan bermacam-macam akad atau perjanjian merupakan bentuk perjanjian yang nantinya akan disepakati nasabah.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka peran penting notaris menjadi sangat penting terutama dalam usaha memelihara kepatuhan syariah atau (*syariah compliance*) agar akad pembiayaan yang dibuat oleh bank syariah tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Dalam hal pemberian kredit ataupun pembiayaan, pihak bank akan meminta pada notaris untuk membuat suatu akta otentik mengenai hubungan hukum yang mengikat pihak bank dengan debitur. Secara otomatis menuntut peran notaris untuk menerapkan dalam pembuatan akta jaminan dalam akad pembiayaan murabahah.

Sesuai dengan kewenangannya dalam membuat akta, notaris berhak untuk membuat semua akta yang diperlukan oleh para pihak sepanjang kewenangan untuk membuat akta tersebut tidak dikecualikan kepada pihak lain. Perjanjian antara bank dan nasabah dibuat oleh notaris dengan judul akta pengakuan hutang dengan jaminan dan kuasa menjual, dibuat berdasarkan kewenangan notaris dalam membuat seluruh akta, dan juga berdasarkan asas kebebasan berkontak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara. Akta yang dibuat oleh notaris, atas permintaan bank, dapat dibuat dengan *grosse* akta dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Kebebasan antara nasabah debitur dan bank untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan yang belum bersertifikat (dalam proses pengurusan oleh developer) sangat memungkinkan untuk dibuatkan dalam suatu perjanjian, hal ini dikarenakan kesepakatan atau persetujuan dalam suatu perjanjian adalah merupakan undang-undang yang mengikat bagi para pihak yang berjanji.

Mengkaji mengenai penerapan asas kebebasan berkontrak tidak dapat terpisah dari KUHPerdara, ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan, bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi 4 (empat) persyaratan pokok, yaitu adanya sepakat para pihak yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.

Hal-hal sebagaimana tersebut di atas, berimplikasi terhadap bentuk kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, selain itu juga adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan dari para pihak, baik

antara nasabah dengan bank, bank dengan penyedia barang, maupun antara nasabah dengan penyedia barang.

Kesepakatan dalam bentuk akad murabahah untuk fasilitas kepemilikan rumah, fasilitas *line facility* dan juga modal kerja merupakan bentuk “suatu hal tertentu” dan dalam akad juga disepakati bahwa dalam melaksanakan kewajiban pihak nasabah setelah disetujuinya permohonan pembiayaan nasabah dilakukan secara angsuran dengan waktu yang disepakati, maka hubungan hutang piutang menjadi alasan bahwa hal tersebut merupakan suatu sebab yang halal.

Perjanjian baku diterima dalam praktek perbankan syariah sebagai dasar penerapan ekonomi syariah. Dalam hubungan hukum antara sesama perbankan syariah hampir tidak menimbulkan masalah karena pihak bank berpegang pada prinsip ekonomi yang sama dengan menerapkan sistem bersaing secara sehat dalam melayani nasabah, tetapi dalam hubungan hukum antara bank dan nasabah justru muncul masalah

utama, yakni kemampuan nasabah dalam memenuhi syarat-syarat yang telah diterapkan secara baku dan sepihak oleh bank, sehingga menimbulkan konsekuensi dimana nasabah harus menerima segala akibat yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut dan dihadapkan pada satu pilihan yaitu menerima dengan berat hati.

Kebebasan membuat akad dalam hukum Islam tidaklah mutlak, melainkan dibatasi. Dalam hukum Islam kebebasan itu dibatasi dengan adanya “larangan makan harta sesama dengan jalan *bathil*”.

Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah perlu dikaji ulang baik secara dasar “mengingat”-nya dengan memasukkan unsur Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga mengatur secara spesifik hal-hal yang berkaitan dengan terlaksananya prinsip syariah di bank syariah.

Selanjutnya Keberadaan notaris dalam perbankan syariah bukan hanya

kebutuhan para pihak yang melakukan akad, tetapi juga sebagai orang yang bertanggung jawab dan menjamin bahwa bank tidak memberikan pinjaman di luar sistem pembiayaan yang disyariatkan sehingga dapat dipastikan tidak terjadinya sistem bunga pinjaman, melainkan memastikan bahwa penyertaan modal yang diberikan bank kepada para nasabahnya berdasarkan prinsip bagi hasil, sehingga penerapannya harus sesuai dengan rukun dan syarat yang benar, selain itu juga hal yang jarang dipahami oleh seorang notaris juga harus memberikan nasehat atau masukan kepada pihak yang akan melakukan akad pembiayaan *murabahah* berkaitan dengan isi dari akad tersebut dipastikan tidak menyimpang dari ketentuan hukum positif maupun prinsip syariah, meskipun suatu perjanjian atau akad yang dibuat para pihak merupakan suatu hal yang disepakati dan diinginkan oleh para pihak yang dapat dijadikan undang-undang bagi para pihak di dalamnya.

Kesaksian notaris harus mampu memberikan ketentuan dan jaminan hukum terutama dalam hal kedudukan

nasabah dengan pihak bank murni sebagai perbuatan hukum, dimana barang yang dipesan nasabah yang akan diajukan untuk pembiayaannya kepada bank jelas objeknya, juga berkaitan dengan ketentuan harga jual dan harga beli ditambah keuntungannya yang diketahui oleh para pihak.

Prinsip-prinsip ekonomi syariah harus menjadi landasan dalam operasional dan produk perbankan syariah. Dalam hukum perbankan nasional, prinsip-prinsip ekonomi syariah direduksi menjadi prinsip syariah yang diatur dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Setiap peraturan yang mengatur setiap usaha di perbankan syariah termasuk dalam pembiayaan *murabahah* diketahui dan disepakati oleh masyarakat, dan rumusnya pun dimengerti oleh masyarakat sehingga masyarakat menjadi kontrol

yang cukup efektif dilaksanakannya prinsip-prinsip syariah, hal ini menjadi sangat penting dalam upaya merealisasikan terlaksananya prinsip syariah dari setiap akad pembiayaan *murabahah* yang dilaksanakan di perbankan syariah.

Lahirnya beberapa regulasi yang mendukung upaya terlaksanakannya prinsip syariah di perbankan syariah juga harus dipastikan untuk tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang ada, terlebih dengan aturan dan prinsip syariah yang bersumber dari ajaran Islam baik itu Al-qur'an, hadist dan juga hasil *ijtihad* para mujtahid baik peraturan dalam KUHPerduta, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, KHES, dan juga fatwa-fatwa yang dijadikan rujukan.

Namun demikian jika memperhatikan semua bentuk kegiatan usaha perbankan mengacu kepada peraturan Bank Indonesia

yang notabene masih bersifat konvensional maka harus tercipta suatu tatanan hukum ekonomi syariah yang terintegrasikan dalam Peraturan Bank Indonesia, dan peraturan tersebut harus berorientasi masa depan dan untuk menata kegiatan usaha perbankan syariah ke depan, hal ini penting untuk menghindari rusaknya integritas sistem perbankan di Indonesia.

Sehubungan dengan cara pembayaran atas akad pembiayaan *murabahah* dilaksanakan dengan sistem angsuran, maka semua bentuk kesepakatan antara para pihak terikat pada mekanisme perjanjian kredit sehingga secara otomatis terikat pula oleh ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dengan mengacu pada aturan Pasal 116 KHES, berdasarkan hal tersebut maka akad pembiayaan *murabahah* yang berlaku pada bank-bank syariah tidak lain dan tidak bukan merupakan perjanjian pokok karena syarat dengan urusan utang piutang antara debitur dan

kreditur atas penyediaan barang yang dipesan nasabah dan pembayarannya dilaksanakan dengan cara diangsur sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Berpijak dari rukun dan syarat akad secara garis besar terdiri dari para pihak, pernyataan kehendak, obyek akad dan klausula akad, dengan perincian rukun dan syarat akad dengan terpenuhinya hal-hal berikut yakni adanya kecakapan, berbilang pihak (para pihak), kesesuaian *ijab* dan *qabul*, kesatuan majlis (pernyataan kehendak), ada atau dapat diadakan, tertentu atau dapat ditentukan (obyek akad), dapat ditransaksikan (*mutaqawwim wa mamluk*) dan tidak bertentangan dengan *syara'*.

Pernyataan kehendak dalam suatu akad dinyatakan dalam bentuk *ijab* dan *qabul* yang terjadi antara pihak nasabah dengan pihak bank untuk sama-sama terikat pada suatu akad pembiayaan *murabahah* dimana masing-masing pihak terikat pula oleh hak dan kewajiban.

### C. SIMPULAN

1. Pengaturan rukun dan syarat akad pembiayaan *murabahah* di bank syariah dihubungkan dengan prinsip syariah terdapat pada Fatwa Dewan Syariah Nasional, Peraturan Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, KUHPerdara dan Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi belum secara spesifik mengatur tentang penerapan rukun dan syarat pada akad pembiayaan *murabahah* yang dibuat secara akta otentik sesuai prinsip syariah.
2. Implementasi rukun dan syarat akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah yang dibuat dalam bentuk akta otentik dihubungkan dengan asas kebebasan berkontrak dan prinsip syariah masih terdapat klausula-klausula yang bersifat berat sebelah yaitu klausula eksemsi dikarenakan draft yang dapat dikategorikan perjanjian baku yang mengakibatkan pelanggaran prinsip syariah yaitu adanya unsur *maisir*,

*gharar*, *riba*, dan *bathil* sehingga mengakibatkan belum dilaksanakannya dengan sempurna rukun dan syarat akad pembiayaan *murabahah* sesuai prinsip syariah, walaupun demikian produk pembiayaan *murabahah* masih dipraktikkan oleh bank syariah tetapi harus disempurnakan secara bertahap.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Afif Faisal CS, *Strategi dan Operasional Bank*, PT. Eresco, Bandung, 1996.
- Ahmad Rodoni dan Abdul Hamid, *Lembaga Keuangan Syari'ah*, Cetakan Ke-1, Zikrul Hakim, Jakarta, 2008.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Baharudin Ahmad, *Eksistensi dan Implementasi Hukum Islam di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015.
- Frank E. Vogel And Samuel L. Hayes, *Islamic Law And Finance: Religion Risk, And Return*, Kluwer Law International, Netherlands, 1998.
- Haider Ala Hamoudi, *Muhammad's Social Justice or Muslim Can't?: Langdelleianism And The Failure Of Islamic Finance*, Cornell International Law Journal, 40 Cornell International 89, Winter 2007.
- Neni Sri Imaniyati, *Aplikasi Sistem Bagi Hasil Dalam Simpanan Nasabah Pada Bank Syariah, Hukum Untuk Manusia, Kado (tak) Istimewa dari Fakultas Hukum Unisba Untuk Indonesia*, Bandung, 2012.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, FH Pasca Sarjana, 2003.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dan Fikih Muamalat*, Rajawali Press, Jakarta, 2007.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor  
02 Tahun 2008 Tentang

Kompilasi Hukum Ekonomi  
Syariah (KHES).