

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN ANALISIS PERJANJIAN- PERJANJIAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH UNTUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN PROPERTI

Sub bab hasil penelitian ini terdiri atas empat anak subbab meliputi anak subbab gambaran umum unit analisis, karakteristik informan, deskripsi data dan hasil analisis data. Keempat anak subbab tersebut diuraikan sebagai berikut:

A. Kedudukan dan Hubungan Hukum antar Perjanjian-Perjanjian dalam Pelaksanaan Akad Murabahah

Kedudukan dan hubungan hukum antar perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti di Banjarmasin dibagi ke dalam dua paparan utama, yaitu menurut hukum Islam dan hukum positif. Dokumen-dokumen yang dilibatkan dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti pada bank-bank syariah di Banjarmasin terdiri atas (1) akad *murabahah*, (2) Akta Jual Beli (AJB), dan (3) surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

Subbab ini berisikan hasil umum dari paparan data, hasil penelitian sebelumnya yang sejalan (mendukung hasil temuan) dan pembahasan yang didukung dengan berbagai teori dan konsep dari sejumlah jurnal nasional dan internasional yang relevan untuk memperkuat hasil temuan. Secara lengkap, pembahasan dari hasil temuan untuk masing-masing tujuan penelitian diuraikan sebagai berikut:

1. Kedudukan dan Hubungan antar Perjanjian-Perjanjian dalam Pelaksanaan Akad Murabahah berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah

Kedudukan akad *murabahah* sebagai dokumen perjanjian utama dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah di Banjarmasin menurut Hukum Ekonomi Syariah ditinjau berdasarkan Al-Qur'an dan hadits sebagai berikut:

a. Kedudukan dan Hubungan Hukum Akad Murabahah

Akad Murabahah Pada Bank Syariah di Kota Banjarmasin di Kalimantan Selatan. Pertama Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan (Selanjutnya disebut Bank Kalsel Syariah, didapatkan dalam pengumpulan dokumen terdapat akad murabahah Bank Kalsel Syariah di Banjarmasin pada tanggal 24 Januari 2022, 21 Februari 2022, 21 Juli 2022, 10 Mei 2022. Kedua, BRISyariah tanggal 13 juli 2020, 24 Juli 2020, 10 Agustus 2020 dan 24 Agustus 2020, 5 September 2020. Ketiga, (Bank Kalsel Syariah). Bank Syariah Indonesia Banjarmasin tanggal 13 April 2023.

Pada ketiga bank tersebut menurut analisa penulis, telah mengacu sepenuhnya pada akad murabahah di dalam perbankan syariah di Indonesia pertama-tama dapat dilihat di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli, fatwa ini diterbitkan oleh DSN-MUI berkaitan penetapan fatwa-fatwa terkait jual beli, baik

untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktivitas bisnis lainnya, namun belum menetapkan fatwa tentang akad jual beli untuk lingkup yang lebih luas sebagai fatwa induk.

Pada ketentuannya dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Akad Jual Beli adalah akad antara penjual (al-Ba'i) dan pembeli (al-Musytarl) yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan obyek yang dipertukarkan (barang [mabi'/mutsman] dan harga [tsaman]);
- 2) Penjual (al-Ba'i) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah-i/ natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/rechts persoon*).
- 3) Pembeli (*al-Musytarl*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syak'hshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/rechts persoon*).
- 4) Wilayah *ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
- 5) Wilayah *niyabiyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
- 6) *Mutsman/mabi'* adalah barang atau hak yang dijual; *mutsman/mabi'* merupakan imbalan atas *tsaman* yang dipertukarkan.
- 7) *Tsaman/harga* adalah harga sebagai imbalan atas *mutsman* yang dipertukarkan.
- 8) *Bai' al-musawamah* adalah jual beli dengan harga yang disepakati melalui proses tawar-menawar dan *ra'sul mal*-nya (harga perolehan ditambah biaya-biaya yang diperkenankan) tidak wajib disampaikan oleh penjual kepada pembeli. *Bai' al-musawamah* sering disebut dengan jual beli biasa (*Bai' al-'adiyy*);

- 9) *Bai' al-amonah* adalah jual beli yang *ro'sul mal-nya* wajib disampaikan oleh penjual kepada pembeli.
- 10) *Bai' al-muzayadah* adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
- 11) *Bai' al-munaqashah* adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
- 12) *Al-Bai' al-hal* terkadang disebut juga dengan *al-bai' al-mu'ajjal/naqdan* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
- 13) *Al-Bai' al-mu'ajjal* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tangguh.
- 14) *Al-Bai' bi al-taqsih* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
- 15) *Bai' al-salam* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan atas suatu barang dengan kriteria tertentu yang harganya wajib dibayar tunai pada saat akad.
- 16) *Bai' al-istishna'* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan suatu barang dengan kriteria tertentu yang pembayaran harganya berdasarkan kesepakatan arfiaru pemesan (pembeli/ *mustashni'* dan penjual pembuat/*shani'*).
- 17) *Bai' al-murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Rujukan di atas menjadi sangat penting sebagai dasar di dalam pelaksanaan akad murabahah di dalam perbankan syariah, karena memuat ketentuan kesepakatan harga dan jenis-jenis pembayaran. Namun perlu dipahami juga bahwa di dalam pembiayaan akad murabahah harus juga memuat isi kontrak yang jelas dan sempurna.

Penelusuran dari akad murabahah kepada ketiga bank syariah di atas, juga ditemukan bahwa terdapat ketentuan mengenai klausul harga beli, margin, harga jual, uang muka, total hutang (kewajiban nasabah), dan nominal angsuran per bulan (Bank Kalsel Syariah).

mengenai harga beli, margin, harga jual, uang muka, total hutang (kewajiban nasabah), dan nominal angsuran per bulan .

Pada bank Kalsel Syariah mengenai fasilitas pembiayaan dan harga dijelaskan bahwa Pasal 1 ayat 1 menyebutkan, Bank menyediakan barang melalui pemberian fasilitas pembiayaan sesuai permintaan nasabah dan nasabah dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah menerima pemberian fasilitas pembiayaan dari bank dan karenanya berhutang kepada bank dengan rincian sebagai berikut:

1) Harga beli	: Rp. 153.000.000
2) Margin	: Rp. 61.544.880
3) Harga Jual Bank	: Rp. 214.544.880
4) Uang muka Nasabah	: Rp. 7.650.000
5) Total Hutang/Kewajiban Nasabah	: Rp. 206.894.880 ²⁴⁵

Pada Bank BRISyariah pada Pasal 4 ayat 1 mengenai fasilitas pembiayaan murabahah, menyebutkan bahwa nasabah berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan telah memiliki pembiayaan kepada bank sejumlah sebagai berikut:

1) Harga pokok	: Rp. 164.500.000
2) Margin	: Rp. 57.501.242.29
3) Harga Jual	: Rp. 222.001.242.29
4) Uang Muka	: Rp. 5.645.000
5) Jumlah Kewajiban	: Rp. 216.355.242.29
6) Nominal angsuran per bulan	: Rp. 1.386.898.99 ²⁴⁶

²⁴⁵ Akad murabahah yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah Banjarmasin.

²⁴⁶ Akad murabahah yang dikeluarkan oleh Bank BRISyariah Kota Banjarmasin

Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Banjarmasin Pasal 4 ayat 1 menjelaskan, bank dengan ini memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah berdasarkan prinsip murabahah dan nasabah dengan ini menerima penyediaan fasilitas pembiayaan tersebut dari bank dengan rincian sebagai berikut:

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| 1) Harga perolehan | : Rp. 1.600.000.000.00 |
| 2) Margin | : Rp. 416.178.685.66 |
| 3) Harga jual | : Rp. 2.016.178.685.66 |
| 4) Uang Muka | : Rp. 0 |
| 5) Pembiayaan Bank | : Rp. 1.600.000.000.00 |
| 6) Jumlah kewajiban | : Rp. 2.016.178.685.66 |
| 7) Besarnya Angsuran | : Rp. 33.602.978.1 ²⁴⁷ |

Menurut penulis, di dalam akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah maupun BRI Syariah di Banjarmasin dicantumkan mengenai harga beli, margin, harga jual, uang muka, total hutang (kewajiban nasabah), dan nominal angsuran per bulan (Bank Kalsel Syariah). Hal ini menunjukkan bahwa akta ini bertujuan untuk memberikan penegasan bahwa jual beli Properti yang dilakukan oleh pihak bank dengan nasabah 'bebas riba'.

Terkati riba di atas dalam implementasi ketiga bank syariah tersebut bahwa Allah SWT berfirman:

- 1) Surat Al-Baqarah [2]: 275

²⁴⁷ Akad Murabahah yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia Kota Banjarmasin.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ
 قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتْتَهَى
 فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (البقرة/2):

(275)

Berdasarkan firman Allah SWT tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa orang-orang yang memakan riba, yakni melakukan transaksi riba dengan mengambil atau menerima kelebihan di atas modal dari orang yang butuh dengan mengeksploitasi atau memanfaatkan kebutuhannya, tidak dapat berdiri, yakni melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Mereka hidup dalam kegelisahan; tidak tenteram jiwanya, selalu bingung, dan berada dalam ketidakpastian, sebab pikiran dan hati mereka selalu tertuju pada materi dan penambahannya. Itu yang akan mereka alami di dunia, sedangkan di akhirat mereka akan dibangkitkan dari kubur dalam keadaan sempoyongan, tidak tahu arah yang akan mereka tuju dan akan mendapat azab yang pedih. Yang demikian itu karena mereka berkata dengan bodohnya bahwa jual beli sama dengan riba dengan logika bahwa keduanya sama-sama menghasilkan keuntungan.

Mereka beranggapan seperti itu, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Substansi keduanya berbeda, sebab jual beli menguntungkan kedua belah pihak (pembeli dan penjual), sedangkan riba sangat merugikan salah satu pihak. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, setelah sebelumnya dia melakukan transaksi riba, lalu dia berhenti dan tidak melakukannya lagi, maka apa yang telah diperolehnya dahulu sebelum datang larangan menjadi miliknya, yakni riba yang sudah diambil atau diterima sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan, dan urusannya kembali kepada Allah. Barang siapa mengulangi transaksi riba setelah peringatan itu datang maka mereka itu penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya untuk selamanya.

2) Surat Al-Nisa' [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء/4: 29)

Berdasarkan firman Allah SWT tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah di Banjarmasin merupakan akad jual beli yang dilakukan antara bank syariah selaku penjual kedua dengan nasabah selaku pembeli yang dilakukan atas dasar suka sama suka (surat An-Nisa' [4]: 29; HR. Al-Baihaqi dan

Ibnu Majah) serta jual beli tidak secara tunai dan *muqaradhah* (*mudharabah*) (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

Kemudian merujuk kepada akad murabahah bank BRISyariah terdapat klausul Pengenaan denda pada Pasal 4 huruf d yang menjelaskan bahwa atas keterlambatan kewajiban pembayaran nasabah kepada bank, maka bank akan mengenakan denda sebesar Rp. 146 per hari terhitung sejak pembayaran itu jatuh tempo sampai dengan tanggal pembayaran tersebut dilunasi seluruhnya dan denda tersebut akan disalurkan oleh bank untuk dana sosial.²⁴⁸

Pemberian denda ratusan rupiah/hari kepada nasabah atas keterlambatan mereka dalam memenuhi kewajiban mereka (angsuran bulanan) sejak pembayaran itu jatuh tempo sampai nasabah mampu memenuhi kewajibannya bertentangan dengan syariat Islam (surat Al-Baqarah [2]: 280) tentang memberikan kelapangan kepada orang yang berhutang. Artinya, semakin lama nasabah terlambat memenuhi kewajibannya, maka denda yang harus dibayarkannya kepada pihak bank akan semakin besar. Walaupun berorientasi bisnis, bank-bank syariah sebaiknya memberikan tenggang waktu misalnya 3-7 hari sejak jatuh tempo pembayaran kepada nasabah sebelum denda diberlakukan sebagai bentuk 'kelapangan' yang diberikan kepada mereka.

²⁴⁸ Akad murabahah yang dikeluarkan oleh Bank BRISyariah Kota Banjarmasin

1) Analisis Hubungan Klausul Akad Pada Bank Kalsel Syariah di Banjarmasin, BRISyariah dan Bank Syariah Indonesia Banjarmasin

Hasil temuan menunjukkan bahwa akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah di Banjarmasin pada tanggal 24 Januari 2022, 21 Februari 2022, 21 Juli 2022, 10 Mei 2022, terdiri atas 29 pasal sebagai berikut (lihat Lampiran):

- 1) Definisi yang berkaitan dengan definisi berbagai istilah yang digunakan di dalam akad ini;
- 2) Prinsip pembiayaan *murabahah*;
- 3) Barang;
- 4) Fasilitas pembiayaan *murabahah* (harga pokok, margin, harga jual, uang muka, jumlah kewajiban, dan nominal angsuran per bulan);
- 5) Syarat realisasi;
- 6) Penyerahan barang;
- 7) Pemanfaatan Properti sejahtera syariah iB Ar Rahman;
- 8) Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan Properti;
- 9) Jangka waktu dan tata cara pembayaran;
- 10) Kesepakatan jual-beli;
- 11) Biaya, potongan dan pajak-pajak;
- 12) Ketentuan uang muka dan margin;
- 13) Pengakuan kewajiban dan penyerahan agunan;
- 14) Peristiwa cidera janji;
- 15) Pelunasan dipercepat;
- 16) Agunan;
- 17) Kewajiban nasabah;
- 18) Akibat cidera janji, penagihan seketika seluruh kewajiban *murabahah* dan penyerahan/pengosongan barang;
- 19) Pernyataan dan jaminan nasabah;
- 20) Pembatasan terhadap tindakan nasabah;
- 21) Risiko;
- 22) Asuransi;
- 23) *Force majeure*;
- 24) Pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan;
- 25) Hukum yang berlaku;
- 26) Penyelesaian perselisihan;
- 27) Surat menyurat;
- 28) Lain-lain, dan;

29) Ketentuan penutup.²⁴⁹

Jika melihat akad murabahah BRISyariah tanggal 13 juli 2020, 24 Juli 2020 dan 24 Agustus 2020, 10 Agustus 2020, 5 September 2020. Akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh BRISyariah di Banjarmasin terdiri atas 9 pasal sebagai berikut:

- 1) Barang;
- 2) Fasilitas pembiayaan dan harga (harga pokok, margin, harga jual, uang muka, jumlah kewajiban, namun tidak dicantumkan nominal angsuran per bulan);
- 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, dan
- 9) Ketentuan penutup.²⁵⁰

Akad Bank BSI Banjarmasin 13 April 2023. Akad Pembiayaan

Berdasarkan Prinsip Murabahah terdiri dari 7 Pasal sebagai berikut:

- 1) Definisi dan Interpretasi;
- 2) Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah;
- 3) Syarat Realisasi Pembiayaan;
- 4) Pokok Akad, Biaya, Objek Akad, dan Jangka Waktu Pembiayaan;
- 5) Kuasa;
- 6) Pemberitahuan;
- 7) Penutup.

Perbedaan signifikan pasal-pasal antara akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah yang tidak terdapat di dalam akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh BRISyariah meliputi (1) peristiwa cidera janji, (2) akibat cidera janji, (3) penagihan seketika

²⁴⁹ Akad murabahah yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah Banjarmasin.

²⁵⁰ Akad murabahah yang dikeluarkan oleh BRI Syariah Banjarmasin.

seluruh kewajiban *murabahah* dan penyerahan/pengosongan barang, (4) pembatasan terhadap tindakan nasabah, (5) risiko, (6) asuransi, (7) *force majeure* atau keadaan memaksa, serta (8) pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan.

Sedangkan pada Bank Syariah Indonesia yang terdiri dari 7 pasal tidak tercantum pula peristiwa cidera janji, akibat cidera janji, penagihan seketika seluruh kewajiban *murabahah* dan penyerahan/pengosongan barang, pembatasan terhadap tindakan nasabah, risiko, asuransi, *force majeure* atau keadaan memaksa, serta pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan. Selain itu, Bank Syariah Indonesia Banjarmasin tidak mencantumkan pasal yang berkenaan dengan pengakuan hutang dan penyerahan barang jaminan, hukum yang berlaku dan penyelesaian perselisihan.

Akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh manajemen Bank Kalsel Syariah dengan jumlah pasal (29 pasal) lebih banyak dibanding akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh manajemen BRISyariah (9 pasal) dan Bank BSI (7 Pasal). Hal ini menunjukkan bahwa manajemen Bank Kalsel Syariah bersifat ‘lebih berhati-hati’ dalam membuat klausula-klausula di dalam akad *murabahah* yang mereka keluarkan untuk kepemilikan Properti bagi nasabah. Tindakan lebih berhati-hati ini sesungguhnya merupakan perbedaan mendasar penerapan praktik ‘manajemen risiko keuangan’ yang

diterapkan oleh kedua manajemen bank untuk mengantisipasi tindakan wanprestasi (cedera janji) dari nasabah dengan terminasi untuk menghindari kerugian finansial.

Penelitian ini menemukan perbedaan jumlah dan isi pasal dalam akad murabahah antara Bank Kalsel Syariah (29 pasal) dan BRI Syariah (9 pasal). Perbedaan tersebut mencakup aspek penting seperti klausul risiko, asuransi, cedera janji, force majeure, dan jaminan. Ketidakhadiran klausul ini pada akad BRI Syariah berpotensi melemahkan perlindungan hukum terhadap nasabah dan membuka ruang risiko pembiayaan yang lebih besar. Hal ini menjadi bagian dari masalah al-mursalah yang harus diantisipasi demi menjaga keadilan dalam muamalah.

Selain ketentuan pada murabahah pada Bank Kalsel Syariah dengan jumlah pasal (29 pasal) lebih banyak dibanding akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh manajemen BRISyariah (9 pasal) dan Bank BSI (7 Pasal). Menurut penulis, Bank Kalsel Syariah dan BRISyariah, kedua Bank Syariah di Banjarmasin ini telah mencantumkan mengenai penyelesaian perselisihan. Kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat, apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran dalam pelaksanaan berbagai ketentuan dalam akad ini. Artinya, penyelesaian musyawarah untuk mufakat lebih diutamakan, karena merupakan ayat pertama dalam Pasal Penyelesaian

Perselisihan yang dikeluarkan oleh kedua bank syariah. Klausula penyelesaian perselisihan ini telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam hadits yang diriwayatkan oleh Tirmizi dari Amr bin ‘Auf, di mana perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram (HR. Tirmizi dari Amr bin ‘Auf).

Akan tetapi, Bank BRISyariah dan BSI belum memuat klausul pada pasalnya adalah jaminan, *force majeure* dan penyelesaian perselisihan. Sebab Bank BRISyariah *force majeure* tidak dicantumkan. Kemudian tidak ditemukan juga dalam format akad murabahah pada Bank BSI terkait jaminan, penyelesaian perselisihan pada Bank BSI dan *force majeure*. Namun terkait penyelesaian perselisihan pada bank BSI langsung memuat ketentuan penyelesaian dilakukan di Pengadilan Agama Banjarmasin.

Pasal 7 ayat Akad Murabahah BSI hanya memuat di dalam sebagai berikut:

“Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, Para Pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu addendum atau dokumen tertulis lainnya yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad.”

Ketentuan tersebut hanya menjelaskan mengenai addendum atau penambahan klausula secara terpisah di dalam perjanjian lain tetapi tidak terpisah dengan perjanjian pokoknya. Maka di bawah ini

akan dilakukan analisis terhadap klausul akibat cidera janji, ketentuan jaminan, penyelesaian sengketa dan *force majeure*.

Menurut penulis merujuk pada kaidah fiqihyah:

“Menanggung kerugian dari suatu perkara adalah kewajiban pihak yang menyebabkannya.”

Dalil ini digunakan untuk menegaskan bahwa bank, sebagai pihak yang menyusun akad, wajib memitigasi risiko dengan mencantumkan klausul perlindungan hukum secara lengkap dalam setiap akad.

b. Kedudukan dan Hubungan Hukum Akta Jual Beli dalam Akad Murabahah

Mengenai proses terjadinya suatu perikatan, Zubair mengutip Abdoerraoef mengemukakan tiga tahapan, yaitu: 1) Perjanjian, yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. 2) Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. 3) Apabila dua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan akad.²⁵¹

²⁵¹ Muhammad Kamal Zubair, “Signifikansi Modifikasi Akad Dalam Transaksi Muamalah,” *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 1, no. 2 (2010): 245–57, <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v1i2.245-257>.

Pada akad Islam dikenal adanya asas-asas Akad Syariah antara lain:

a. *Al-Hurriyah* (Kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian Islam, yang berarti bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*). Mereka bebas dalam menentukan objek akad, memilih dengan siapa mereka akan bertransaksi, serta menentukan cara penyelesaian sengketa jika terjadi di masa depan.

Asas kebebasan berkontrak dalam Islam dibatasi oleh ketentuan syariah. Akad yang dibuat tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Dasar hukum mengenai asas ini dapat ditemukan dalam QS. Al-Baqarah ayat 256.

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ قَدْ تَبَيَّنَ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ فَقَدِ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَىٰ لَا انفِصَامَ لَهَا وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ (البقرة/2: 256)

b. *Al-Musawah* (Persamaan atau Kesetaraan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak memiliki kedudukan (*bargaining position*) yang setara, sehingga dalam menentukan syarat dan ketentuan suatu akad, setiap pihak memiliki kesetaraan atau posisi yang seimbang. Dasar hukum mengenai asas persamaan ini tercantum dalam ketentuan QS. Al-Hujurat ayat 13.

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَىٰ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ (الحجرات/49: 13)

c. *Al-'Adalah* (Keadilan)

Pelaksanaan asas keadilan dalam suatu akad menuntut para pihak untuk mengungkapkan kehendak dan keadaan dengan benar, serta memenuhi semua kewajibannya. Akad harus selalu mendatangkan keuntungan yang adil dan

seimbang, serta tidak boleh merugikan salah satu pihak. Dasar hukum mengenai asas keadilan ini tercantum dalam ketentuan QS. Al-‘Araf ayat 29:

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ وَأَقِيمُوا وُجُوهَكُمْ عِندَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَادْعُوهُ مُخْلِصِينَ لَهُ الدِّينَ
هَ كَمَا بَدَأَكُمْ تَعُودُونَ (الاعراف/7: 29)

d. *Al-Ridhaiyyah* (Kerelaan/Konsensualisme)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus berdasarkan kerelaan antara masing-masing pihak, tanpa adanya unsur paksaan, tekanan, atau penipuan. Dasar hukum mengenai asas kerelaan dalam pembuatan akad terdapat dalam QS. An-Nisa’ ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَتَّبِعُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء/4: 29)

e. *Ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran)

Agama Islam melarang kebohongan dan penipuan, karena hal tersebut dapat mempengaruhi keabsahan akad. Akad yang mengandung kebohongan atau penipuan memberikan hak kepada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan akad tersebut. Dasar hukum mengenai asas kejujuran dan kebenaran dalam pembuatan akad terdapat dalam QS. Al-Ahzab ayat 70:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

f. *Al-Kitabah* (Tertulis)

Setiap akad hendaknya dibuat secara tertulis untuk kepentingan pembuktian jika terjadi sengketa di kemudian hari. QS. Al-Baqarah ayat 282 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak. Selain itu, dalam pembuatan akad, sebaiknya juga disertai dengan adanya saksi-saksi (syahadah), rahn (gadai, untuk kasus tertentu), dan prinsip tanggung jawab individu.

Hal ini bertujuan untuk memastikan transparansi dan keadilan dalam setiap transaksi.

g. *Al-Manfaat* (Kemanfaatan)

Asas manfaat maksudnya adalah bahwa akad yang dilakukan para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Kemanfaatan ini antara lain berkenaan dengan objek akad. Islam mengharamkan akad yang berkaitan dengan hal-hal yang bersifat *mudharat*/*mufsadhat*, seperti jual beli benda-benda yang diharamkan atau benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi membahayakan.²⁵²

Menurut Gemala Dewi, Wirduyaningsih dan Yeni Salma Barlinti dalam bukunya *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (hal. 45), merupakan salah satu istilah dalam Al-Quran yang berhubungan dengan perjanjian. Istilah perjanjian dalam Al-Quran tersebut adalah: *al-‘aqdu* (akad) dan *al-‘ahdu* (janji). Istilah *al-‘aqdu* (akad) terdapat dalam QS. Al-Maidah (5):1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut Fathurrahman Djamil sebagaimana dikutip oleh Gemala Dewi, Wirduyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, istilah *al-‘aqdu* (akad) ini dapat disamakan dengan istilah *verbinten* (*perikatan*) dalam KUHPerdata. Sedangkan istilah *al-‘ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain. Irma

²⁵² Ade Kemala Jaya, “Konsep Dasar Akad Syariah,” 2023, <http://eprints.binadarma.ac.id/7915/1/BAB%201.%20Konsep%20Dasar%20Akad%20Syariah.pdf>.

Devita lebih lanjut menjelaskan bahwa suatu pelaksanaan akad atau kontrak antara kedua belah pihak juga harus didasarkan pada asas: sukarela (*ikhtiyari*), menepati janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhtiyati*), tidak berubah (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*taisir*), itikad baik dan sebab yang halal.²⁵³

Kedudukan akad jual beli dalam pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah di Banjarmasin, Kalimantan Selatan menurut hukum Islam sebagai berikut:

1) Surat Al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة/5 : 1)

Berdasarkan firman Allah SWT tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan AJB dalam pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah sebagai akad jual beli antara pengembang pePropertian selaku penjual pertama dengan nasabah selaku pembeli. Kedua belah pihak wajib melaksanakan berbagai ketentuan (akad-akad) yang telah disepakati yang telah dituangkan di dalamnya yang terdiri atas enam pasal.

²⁵³ Sovia Hasanah, "Konsep Akad Menurut Hukum Islam dan Perjanjian Menurut KUH Perdata," Klinik Hukumonline, 2018, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/konsep-akad-menurut-hukum-islam-dan-perjanjian-menurut-kuh-perdata-lt5aefb539c669d/>. diakses 23 Juli 2023

Artinya terdapat unsur telah terjadi *mabda' ar-radha'iyah* (kesepakatan). Bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara pada pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formulitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual. Dalam asas ini berlaku kaidah, "Pada dasarnya perjanjian itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji."²⁵⁴

2) Surat Al-Baqarah [2]: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ
رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

(البقرة/2: 275)

Berdasarkan firman Allah SWT tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa orang-orang yang memakan riba, yakni melakukan transaksi riba dengan mengambil atau menerima kelebihan di atas modal dari orang yang butuh dengan mengeksploitasi atau memanfaatkan kebutuhannya, tidak dapat

²⁵⁴ Devid Frastiawan *et.al.*, "Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam," *Ijtihad* 14, no. 2 (2020): 137–52, <https://doi.org/10.21111/ijtihad.v14i2.4684>.

berdiri, yakni melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Mereka hidup dalam kegelisahan; tidak tenteram jiwanya, selalu bingung, dan berada dalam ketidakpastian, sebab pikiran dan hati mereka selalu tertuju pada materi dan penambahannya. Itu yang akan mereka alami di dunia, sedangkan di akhirat mereka akan dibangkitkan dari kubur dalam keadaan sempoyongan, tidak tahu arah yang akan mereka tuju dan akan mendapat azab yang pedih. Yang demikian itu karena mereka berkata dengan bodohnya bahwa jual beli sama dengan riba dengan logika bahwa keduanya sama-sama menghasilkan keuntungan. Mereka beranggapan seperti itu, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Substansi keduanya berbeda, sebab jual beli menguntungkan kedua belah pihak (pembeli dan penjual), sedangkan riba sangat merugikan salah satu pihak. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, setelah sebelumnya dia melakukan transaksi riba, lalu dia berhenti dan tidak melakukannya lagi, maka apa yang telah diperolehnya dahulu sebelum datang larangan menjadi miliknya, yakni riba yang sudah diambil atau diterima sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan, dan urusannya kembali kepada Allah. Barang siapa mengulangi transaksi riba setelah peringatan itu datang maka mereka itu penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya untuk selamanya.

AJB dalam pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah merupakan akad jual beli yang dilakukan antara pengembang pePropertian selaku penjual pertama dengan nasabah selaku pembeli. Kedua belah pihak wajib melaksanakan berbagai ketentuan yang telah disepakati yang telah dituangkan di dalamnya.

3) Surat An-Nisa' [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء/4: 29)

Berdasarkan firman Allah SWT tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa AJB dalam kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah merupakan akad jual beli yang dilakukan pengembang pePropertian selaku penjual pertama dengan nasabah selaku pembeli yang dilakukan atas dasar suka sama suka (surat An-Nisa' [4]: 29; HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah) serta jual beli tidak secara tunai dan *muqaradhah* (*mudharabah*) (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

Kejelasan objek akad ini, di dalam Islam disebut *Al-Ma'qud 'Alaih* adalah obyek akad dimana transaksi dilakukan atasnya, sehingga akan terdapat implikasi hukum tertentu. Obyek akad ini bisa berupa aset-aset finansial (sesuatu yang bernilai ekonomis) atau aset non finansial, seperti wanita dalam akad pernikahan, ataupun bisa berupa manfaat seperti halnya dalam akad sewa-menyewa, jual beli, dan lain-lain. Oleh karenanya, untuk dapat dijadikan objek akad, maka ia memerlukan syarat salah satunya

mengenai obyek akad harus ada ketika akad atau kontrak sedang dilakukan. Tidak diperbolehkan bertransaksi atas obyek yang belum jelas. Hal ini berdasarkan hadis Nabi Muhammad SAW yang melarang siapapun menjual barang yang bukan miliknya, atau barangnya tidak ada. Hakim bin Hazm berkata: Aku berkata kepada Rasulullah SAW:

‘Wahai Rasulullah, seorang laki-laki datang kepadaku hendak membeli sesuatu yang tidak ada padaku, lalu aku menjual barang dari pasar.’ Maka Rasulullah SAW bersabda: Artinya: “Janganlah engkau menjual apa yang tidak ada padamu” (HR. Abu Dawud No. 3503).²⁵⁵

Maka yang perlu diperhatikan adalah mengenai pandangan fikih, akad yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berakad mempunyai asas-asas tertentu. Asas-asas ini merupakan prinsip yang ada dalam akad yang menjadi landasan apabila sebuah akad dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengannya. Pertama, *asas ibahah*. Asas ini dirumuskan dalam kaidah fikih, “Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya”, artinya bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Apabila dikaitkan dengan tindakan hukum, khusus perjanjian, maka ini

²⁵⁵ Muhammad Harfin Zuhdi, “Prinsip-Prinsip Akad Dalam Transaksi Ekonomi Islam,” *IQTISHADUNA* 8, no. 1 (2017): 78–115, <https://doi.org/10.20414/iqtishaduna.v8i1.403>.

berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian.²⁵⁶

c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akad Murabahah

BRISyariah pada Pasal 4 memuat klausul tentang jaminan, Bank Syariah Kalsel pada Pasal 13 memuat klausul agunan.²⁵⁷ SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebaskan hak tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.²⁵⁸

Pengikatan Agunan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Pengikatan Jaminan pembiayaan yang tertera dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat didalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu, di

²⁵⁶ Devid Frastiawan *et.al.*, “Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam,” *Ijtihad* 14, no. 2 (2020): 137–52, <https://doi.org/10.21111/ijtihad.v14i2.4684>.

²⁵⁷ Akad murabahah yang dikeluarkan oleh BRISyariah Banjarmasin dan Akad murabahah yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Kalsel

²⁵⁸ Eko Rahman Syarwani, “Peran Notaris dalam Transaksi Produk Pembiayaan Murabahah di BMT Nusa Umat Sejahtera Cabang Genuk Semarang” (Thesis, Semarang, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017), 143.

antaranya mengenai kedudukan SKMHT yang isinya serta syarat berlakunya. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.²⁵⁹

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir di hadapan PPAT atau Notaris, Pasal 15 ayat (1) UU No 4 Tahun 1996 memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan menggunakan SKMHT.²⁶⁰

Kedudukan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dalam kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah di Banjarmasin, Kalimantan Selatan menurut hukum Islam sebagai berikut:

²⁵⁹ Marissa Luvita, “Prosedur Peningkatan Hak Tanggungan Via Notarial Terhadap Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Keutapang,” Laporan Kerja Praktik (Banda Aceh: Program Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2016), 57.

²⁶⁰ Marissa Luvita, “Prosedur Peningkatan Hak Tanggungan Via Notarial Terhadap Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Keutapang,” Laporan Kerja Praktik (Banda Aceh: Program Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2016), 4.

Surat Al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْبَلَىٰ عَلَيْكُمْ ۗ غَيْرَ
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة/5: 1)

Berdasarkan firman Allah SWT tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan SKMHT dalam pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah sebagai akad pengikatan jaminan antara Nasabah sebagai pemberi jaminan, dan Bank Syariah sebagai penerima jaminan. Kedua belah pihak wajib melaksanakan berbagai ketentuan yang telah disepakati yang telah dituangkan di dalamnya.

Kemudian, Menurut buku Standar Produk Murabahah, terdapat standar agunan dan jaminan yang terdiri dari:

- a. Jaminan pokok atas pembiayaan Murabahah adalah keyakinan Bank atas kesanggupan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b. Agunan merupakan “*secondary source repayment*” atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan Murabahah apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.
- c. Bank boleh menerbitkan Surat Pengakuan Utang (*Grosse Akta*) terkait perjanjian Murabahah sebagai langkah antisipasi yang dilakukan oleh Bank dalam hal pembuktian secara hukum positif bahwa Nasabah telah menerima pembiayaan dari Bank.
- d. Terkait pasal di atas, Bank boleh menerbitkan Surat Kewajiban Pengembalian Modal dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok. Surat tersebut hanya berlaku dan akan dieksekusi saat Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban pengembalian modal dan tidak berlaku selama Nasabah memenuhi kewajibannya selama masa kontrak berlaku.

- e. Jika terjadi wanprestasi oleh Nasabah, Surat Pengakuan Utang ini dapat memperkuat posisi Bank sebagai penerima pembayaran segala kewajiban dari Nasabah.
- f. Bank boleh meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada Bank untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan.
- g. Dalam hal Bank meminta pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek pembiayaan, Surat Kuasa dibuat dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
- h. Obyek Pembiayaan yang dibiayai oleh Bank dalam kontrak ini bersifat boleh dijadikan obyek agunan. Jika Obyek Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat Obyek Pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan.

Maka dapat dipahami bahwa SKMHT bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan hak tanggungan. Sebagaimana menurut pedoman di atas, surat kuasa dibuat dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

2. Kedudukan dan Hubungan Hukum antar Perjanjian-perjanjian dalam Pelaksanaan Akad Murabahah menurut Hukum Positif

Sub bab ini berisikan hasil umum dari paparan data, hasil penelitian sebelumnya yang sejalan (mendukung hasil temuan) dan pembahasan yang didukung dengan berbagai teori dan konsep dari sejumlah jurnal nasional dan internasional yang relevan untuk

memperkuat hasil temuan. Secara lengkap, pembahasan dari hasil temuan untuk masing-masing tujuan penelitian diuraikan sebagai berikut:

a. Kedudukan dan Hubungan Hukum Akad Murabahah

Kedudukan akad *murabahah* sebagai dokumen perjanjian utama dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah di Banjarmasin menurut hukum positif sebagai berikut:

1) Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam KUHPerdata, Pasal 1313 tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebut ‘*overeenkomst*’ yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian.

Dalam KUHPerdata, Pasal 1320 ditegaskan bahwa:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu pokok persoalan tertentu;
- d) suatu sebab yang tidak terlarang.

Berdasarkan isi seluruh klausula dalam akad *murabahah* kedua bank syariah di Banjarmasin menunjukkan bahwa akad jual

beli Properti dibuat telah memenuhi keempat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdota tersebut di atas.

Persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat tercapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, namun dengan hanya menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lain yang tidak lisan.²⁶¹

Semua subyek hukum baik manusia atau badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan di antara pihak-pihak yang membuat persetujuan tersebut. Persetujuan ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdota, Pasal 1338 yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Berdasarkan isi Pasal 1338 dalam KUHPerdota tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa segala bentuk persetujuan yang dibuat oleh warga negara Indonesia (WNI) selama sesuai dengan

²⁶¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), 67.

undang-undang yang berlaku, maka persetujuan itu bertindak sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat, bagi antara dua orang ataupun lebih. Persetujuan ini hendaknya dibuat dengan itikad baik oleh kedua belah pihak yang tentunya untuk tujuan-tujuan yang juga tidak bertentangan dengan pertauran perundang-undangan yang berlaku.

Suatu hal tertentu berbicara tentang obyek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdara, yaitu yang pertama obyek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung. Kedua adalah obyek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi obyek perjanjian).

Syarat suatu yang tidak dilarang dipertegas dalam KUHPerdara, Pasal 1254 yang berbunyi:

“Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal dan mengakibatkan persetujuan yang digantungkan padanya tak berlaku.”

Berdasarkan isi Pasal 1254 dalam KUHPerdara tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa suatu sebab yang tidak dilarang yang dimaksud dalam Pasal 1320 ayat 4 adalah segala sesuatu yang tidak perjanjian dibuat untuk sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang. Jika ada suatu hal yang terlarang dalam perjanjian maka

syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi, sehingga perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan Properti bertindak sebagai persetujuan antara bank syariah selaku penjual kedua dengan nasabah sebagai pembeli yang dibuat sesuai dengan undang-undang dan berlaku sebagai ‘undang-undang’ bagi kedua belah pihak. Akad ini dibuat oleh kedua belah pihak dengan itikad baik (Pasal 1338).

Hal ini menunjukkan bahwa akad *murabahah* sebagai undang-undang oleh kedua belah pihak. Bank syariah mempunyai itikad baik untuk membiayai kepemilikan bagi nasabah dengan keuntungan berupa margin yang telah disetujui oleh nasabah. Nasabah mempunyai itikad baik untuk memenuhi segala kewajiban yang tertuang di dalamnya.

Dokumen jual beli ini bertindak sebagai undang-undang yang ‘mengikat’ kedua belah pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya serta segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339).

Hal ini menunjukkan bahwa akad *murabahah* sebagai undang-undang yang mengikat kedua belah pihak berdasarkan hak dan kewajiban yang dicantumkan di dalamnya. Mengikat akan lebih

merujuk kepada nasabah, karena klausula-klausula yang terdapat di dalamnya lebih banyak menguraikan mengenai kewajiban mereka kepada pihak bank. Jika nasabah lalai atau dengan sengaja melakukan tindakan wanprestasi, yaitu pelanggaran terhadap kewajibannya kepada pihak bank, maka pihak bank sebagai pihak yang dirugikan dapat melakukan pemanggilan/menegur dengan surat tertulis atau akta sejenis itu (somasi) sebanyak tiga kali, maka akan ditempuh penyelesaian perselisihan seperti yang tertuang di dalamnya. Dalam akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh BRISyariah, penyelesaian sengketa ditegaskan pada Pasal 6: Penyelesaian Perselisihan, sedangkan dalam akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah, hal ini ditegaskan dalam Pasal 26: Penyelesaian Perselisihan.

Dokumen jual beli ini hanya ‘berlaku’ antara pihak-pihak yang membuatnya, yaitu berlaku bagi bank syariah dan nasabah (Pasal 1340), di mana klausula-klausula yang terdapat di dalamnya tidak merugikan dan tidak menguntungkan pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.

Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh bank syariah dan nasabah hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan mengenai hal ini ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu, dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian

dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu. Pasal ini memberi pengertian bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang telah ditentukan.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akad *murabahah* dalam kepemilikan Properti yang dibuat antara bank syariah dengan nasabah dijadikan sebagai dasar untuk membuat SKMHT yang kemudian diikuti dengan penandatanganan AJB di hadapan PPAT setempat untuk proses balik nama sertifikat dan selanjutnya dipasang HT. Kedudukan bank syariah selaku kreditur terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses balik nama hingga proses penerbitan sertifikat HT yang merupakan jaminan bank, maka PPAT mengeluarkan *cover note* yang menerangkan bahwa sertifikat (obyek jaminan) masih dalam kepengurusan balik nama yang selanjutnya dilakukan pemasangan HT setelah selesai kemudian diserahkan kepada bank syariah sebagai jaminan pelunasan utang debitur (nasabah bank).

Kedudukan akad *murabahah* dalam kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah di Banjarmasin, Kalimantan Selatan menurut hukum positif. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut

- 1) Pasal 1320

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320 dinyatakan bahwa:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu pokok persoalan tertentu;
- d) suatu sebab yang tidak terlarang.

Berdasarkan isi Pasal 1320 dalam KUHPerdata tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa akad *murabahah* dalam kepemilikan Properti bertindak sebagai ‘persetujuan yang sah’ antara bank syariah selaku penjual kedua dengan nasabah sebagai pembeli, karena isi seluruh pasal beserta klausula-klausula di dalamnya memenuhi keempat persyaratan dalam Pasal 1320 ini.

2) Pasal 1338

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1338 dinyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Berdasarkan isi Pasal 1338 dalam KUHPerdara tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa akad *murabahah* dalam kepemilikan Properti bertindak sebagai ‘undang-undang’ bagi bank syariah selaku penjual kedua dengan nasabah sebagai pembeli yang dibuat sesuai dengan undang-undang dan berlaku.

3) Pasal 1339

Dalam KUHPerdara, Pasal 1339 dinyatakan bahwa:

“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”

Berdasarkan isi Pasal 1339 dalam KUHPerdara tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa akad *murabahah* dalam kepemilikan Properti ‘mengikat’ kedua belah pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya serta segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

4) Pasal 1340

Dalam KUHPerdara, Pasal 1340 dinyatakan bahwa:

“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317.”

Menurut Ridwan Khairandy mengutip Henry P. Pangabean menyatakan bahwa pengkajian asas-asas perjanjian memiliki

peranan penting untuk memahami berbagai undang-undang mengenai sahnya perjanjian. Perkembangan yang terjadi terhadap suatu kebutuhan undang-undang yang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asas-asas yang berkaitan dengan masalah tersebut.²⁶²

Menurut hukum positif mengutip Niru Anita Sinaga, perjanjian dikenal setidaknya-tidaknya lima asas penting, yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*);
2. Asas konsensualisme (*concensualism*);
3. Asas *pacta sunt servanda*;
4. Asas itikad baik;
5. Asas kepribadian (*personality*).²⁶³

Sedangkan menurut Asas-asas yang terkandung dalam hukum Islam meliputi a) asas kebebasan (*al hurriyah*), b) asas persamaan atau kesetaraan (*al musawah*), c) asas keadilan (al adalah), d) asas kerelaan atau konsensualisme (*ar ridhaiyyah*), e) asas kejujuran dan kebenaran (*ash-shidq*), f) asas kemanfaatan (*al-manfaat*), g) asas Tertulis (*al-kitabah*). Asas-asas tersebut tidak berdiri sendiri namun saling berkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Selain asas-asas ada beberapa unsur yang dilarang sekaligus menjadi ciri khas dalam praktik perbankan

²⁶² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perpektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), 67.

²⁶³ Niru Anita Sinaga, "Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 1 (2020): 84–98.

syariah yaitu terkait larangan klausul yang memuat unsur maghrib (*maysir, gharar, dan riba*).²⁶⁴

Asas-asas di atas, dijadikan sebagai keharusan untuk memuat akad murabahah, maka harus memuat asas-asas akad menurut hukum positif dan hukum Islam tersebut. Sebab dalam pembiayaan murabahah sebetulnya pihak bank bebas untuk membuat format akad sesuai dengan keinginan, akan tetapi perlu diperhatikan bahwa asas-asas akad menjadi poin penting dalam penerapan pembiayaan murabahah pada bank.

Berdasarkan isi Pasal 1340 dalam KUHPdata tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa akad *murabahah* dalam kepemilikan Properti hanya ‘berlaku’ antara pihak-pihak yang membuatnya, yaitu berlaku bagi bank syariah dan nasabah, di mana klausula-klausula yang terdapat di dalamnya tidak merugikan dan tidak menguntungkan pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.

Pasal 1317 KUHPdata berbunyi sebagai berikut:

“Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.”

²⁶⁴ Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Murabahah* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2020), 43.

b. Kedudukan dan Hubungan Hukum Akad Jual Beli

KUHPerdata menjelaskan perjanjian jual beli secara tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, apakah itu dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik. Di dalam perjanjian jual beli tanah, biasanya dibuat dalam akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu.²⁶⁵

Hasil temuan menunjukkan bahwa format AJB (lihat Lampiran) secara umum sudah baku antara PPAT yang satu dengan yang lainnya yang terdiri atas:

- 1) Pasal 1: Obyek jual beli telah menjadi milik Pihak Kedua (nasabah bank).
- 2) Pasal 2: Pihak Pertama (pengembang pePropertian) menjamin bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.
- 3) Pasal 3: Pihak Kedua menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum.
- 4) Pasal 4: Jika terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh BPN, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.
- 5) Pasal 5: Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Pengadilan Negeri setempat.
- 6) Pasal 6: Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

²⁶⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan sembilanbelas (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 41.

Kedudukan AJB dalam pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah di Banjarmasin, Kalimantan Selatan menurut hukum positif. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

1) Pasal 1320

Berdasarkan isi Pasal 1320 dalam KUHPerdata tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa AJB dalam pembiayaan kepemilikan Properti bertindak sebagai ‘persetujuan yang sah’ antara pengembang pePropertian selaku penjual pertama dengan nasabah sebagai pembeli, karena isi seluruh pasal beserta klausula-klausula di dalamnya memenuhi keempat persyaratan dalam Pasal 1320 ini.

2) Pasal 1338

Berdasarkan isi Pasal 1338 dalam KUHPerdata, maka dapat dinyatakan bahwa AJB dalam pembiayaan kepemilikan Properti bertindak sebagai persetujuan antara pengembang pePropertian selaku penjual pertama dengan nasabah sebagai pembeli yang dibuat sesuai dengan undang-undang dan berlaku sebagai ‘undang-undang’ bagi kedua belah pihak.

3) Pasal 1339

Berdasarkan isi Pasal 1339 dalam KUHPerdata, maka dapat dinyatakan bahwa AJB dalam pembiayaan kepemilikan Properti ‘mengikat’ kedua belah pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya serta segala sesuatu yang menurut

sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

4) Pasal 1340

Berdasarkan isi Pasal 1340 dalam KUHPerdara, maka dapat dinyatakan bahwa AJB dalam pembiayaan kepemilikan Properti hanya 'berlaku' antara pihak-pihak yang membuatnya, yaitu berlaku bagi pengembang pePropertian dan nasabah, di mana klausula-klausula yang terdapat di dalamnya tidak merugikan dan tidak menguntungkan pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.

a) Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata

AJB bertindak sebagai 'persetujuan' antara pengembang pePropertian selaku penjual Properti dengan nasabah bank selaku pembeli yang dibuat sesuai dengan undang-undang dan berlaku sebagai 'undang-undang' bagi kedua belah pihak (Pasal 1338).

Akta ini bertindak sebagai undang-undang yang 'mengikat' kedua belah pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya serta segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339).

Akta ini hanya 'berlaku' antara pihak-pihak yang membuatnya, yaitu berlaku bagi pengembang pePropertian

dan nasabah (Pasal 1340), di mana klausul-klausul yang terdapat di dalamnya tidak merugikan dan tidak menguntungkan pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.

b) Menurut PP RI No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal-pasal di dalam akta ini memuat penjelasan mengenai obyek jual (lebih berfokus pada obyek tanah bukan Propertinya). Oleh karena itu, dokumen ini dijadikan sebagai bukti yang sah untuk balik nama dan kepengurusan sertifikat hak milik (SHM) di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

c) Menurut PP RI No. 24/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta ini sebagai akta PPAT, yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Properti Susun (Pasal 1 angka 4). Akta PPAT ini termasuk ke dalam kategori akta autentik.

Pengaturan akta autentik dalam KUHPdata, Pasal 1868 yang berbunyi:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Pasal 1868 KUHPerdato menjadi sumber keautentikan suatu akta notaris yang juga adalah dasar legalitas eksistensi dari akta notaris yang mana mempunyai syarat-syarat, yaitu (a) akta itu harus dibuat dihadapan pejabat umum, (b) akta harus dibuat dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang, dan (c) akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di mana tempat akta itu dibuat.

Akta dapat mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.

c. Kedudukan dan Hubungan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pada Akad Murabahah

Apabila merujuk pada hukum positif (KUHPerdato), hukum jaminan adalah kaidah atau peraturan hukum yang mengatur tentang ketentuan mengenai jaminan dari pihak debitur atau dari pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atau pelaksanaan suatu prestasi. Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan, dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan seseorang seperti yang ditentukan dalam pasal 1131 KUH perdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang

seperti yang diatur dalam pasal 1150-1160 (gadai), pasal 1162-1178 (hipotek), pasal 1820-1850 (penanggungan utang).²⁶⁶

Hukum jaminan tidak luput dari hak kebendaan itu sendiri barang-barang yang dibebani dengan jaminan utang memberikan hak kebendaan (*zakelijk recht*). Menurut Soedewi dalam bukunya Gatot Supramono, hak kebendaan ialah hak mutlak atas suatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.²⁶⁷

Dikatakan dengan tegas dalam Pasal 1820 KUHPerdata, bahwa penanggungan didasarkan atas suatu perjanjian, dan perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian antara kreditur dan pemberi jaminan pribadi (*borg*). Konsekuensinya adalah, bahwa perjanjian penanggungan sebagai juga semua perjanjian pada umumnya harus memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUHPerdata agar menjadi perjanjian yang sah, sah dalam arti bahwa hanya atas persetujuan kedua belah pihak yang bersangkutan saja, perjanjian penanggungan dapat dibatalkan (pasal 1338, dengan tidak mengurangi bahwa perjanjian itu juga batal, kalau perikatan pokoknya telah dihapus).

Jika dalam Pasal 1821 ayat (1) untuk adanya penanggungan diisyaratkan adanya perikatan pokok yang sah, maka yang dimaksud

²⁶⁶ Oey Hoey Tiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), 14.

²⁶⁷ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang* (Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group, 2013), 60.

di sana adalah, bahwa perikatan pokoknya tidak boleh mengandung cacat yang menyebabkan ia batal, seperti umpama saja, perikatan pokoknya bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (pasal 1320 sub 4 jo 1335 dan 1337 KUHPerdara) walaupun pada saat diberikan penanggungan, belum ada yang mengkonstatir batalnya perikatan pokok yang bersangkutan.²⁶⁸

Kedudukan SKMHT dalam kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah di Banjarmasin, Kalimantan Selatan menurut hukum positif. Menurut Hukum Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

1) Pasal 1320

Berdasarkan isi Pasal 1320 dalam KUHPerdara tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa SKMHT dalam pembiayaan kepemilikan Properti bertindak sebagai ‘persetujuan yang sah’ antara bank syariah selaku penjual kedua dengan nasabah sebagai pembeli, karena isi seluruh pasal beserta klausula-klausula di dalamnya memenuhi keempat persyaratan dalam Pasal 1320 ini.

2) Pasal 1338

Berdasarkan isi Pasal 1338 dalam KUHPerdara, maka dapat dinyatakan bahwa SKMHT dalam pembiayaan

²⁶⁸ J Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Pribadi* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), 13.

kepemilikan Properti bertindak sebagai persetujuan antara bank syariah selaku penjual kedua dengan nasabah sebagai pembeli yang dibuat sesuai dengan undang-undang dan berlaku sebagai ‘undang-undang’ bagi kedua belah pihak.

3) Pasal 1339

Berdasarkan isi Pasal 1339 dalam KUHPerdara, maka dapat dinyatakan bahwa SKMHT dalam pembiayaan kepemilikan Properti ‘mengikat’ kedua belah pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya serta segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

4) Pasal 1340

Berdasarkan isi Pasal 1340 dalam KUHPerdara, maka dapat dinyatakan bahwa SKMHT dalam pembiayaan kepemilikan Properti hanya ‘berlaku’ antara pihak-pihak yang membuatnya, yaitu berlaku bagi bank syariah dan nasabah, di mana klausula-klausula yang terdapat di dalamnya tidak merugikan dan tidak menguntungkan pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.

a) Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Kedudukan SKMHT dalam pelaksanaan akad *murabahah* kepemilikan Properti sebagai ‘persetujuan’ antara bank syariah selaku penjual Properti (pihak kedua) dengan

nasabah bank selaku pembeli (pihak pertama) yang dibuat sesuai dengan undang-undang dan berlaku sebagai ‘undang-undang’ bagi kedua belah pihak (Pasal 1338).

Dokumen ini bertindak sebagai undang-undang yang ‘mengikat’ kedua belah pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya serta segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339).

Dokumen ini hanya ‘berlaku’ antara pihak-pihak yang membuatnya, yaitu berlaku bagi pengembang pePropertian dan nasabah (Pasal 1340), di mana klausul-klausul yang terdapat di dalamnya tidak merugikan dan tidak menguntungkan pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.

b) Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Berkaitan dengan Tanah

Kedudukan SKMHT dalam pelaksanaan akad *murabahah* kepemilikan Properti surat pembebanan hak tanggungan (HT), yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia (UU RI) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kedudukan SKMHT adalah sebagai alat bukti yang sempurna dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT dapat dilihat dari jenis akta, apakah termasuk ke dalam kategori akta para pihak (*ambtelijk akte*) maupun akta pejabat (*partij akte*).

Ambtelijke akte adalah akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Akta ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang, misalnya akta kelahiran. Jadi, *ambtelijke akte* atau *relaas akte* merupakan (1) inisiatif ada pada pejabat dan (2) berisi keterangan tertulis dari pejabat pembuat akta.²⁶⁹

Partij akte adalah akta yang memuat keterangan (berisi) apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya, pihak-pihak yang bersangkutan mengatakan menjual/membeli selanjutnya pihak notaris merumuskan

²⁶⁹ Mochammad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, Edisi Revisi (Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 2010), 154-155.

kehendak para pihak tersebut dalam suatu akta. *Partij akte* mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi pihak-pihak yang bersangkutan termasuk para ahli warisnya dan orang-orang yang menerima hak dari mereka itu. Ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dianggap berlaku bagi *partij akte* ini. Kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga tidak diatur. Jadi, *partij akte* merupakan (1) inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan dan (2) berisi keterangan pihak-pihak.

SKMHT sebagai hasil perjanjian kuasa yang diadakan oleh kreditor dan debitor, dan perjanjian kuasa merupakan perjanjian *obligatoir* diatur secara khusus dalam buku ke III B.W. Perjanjian kuasa disebut juga sebagai bernama. Berarti perjanjian kuasa ini dikuasai oleh B.W, sehingga termasuk dalam bidang Hukum Perdata dan tidak termasuk dalam bidang UUPA.

Perjanjian kuasa diatur dalam Buku III B.W. dan tergolong sebagai perjanjian bernama yang melahirkan perikatan seperti yang ditentukan dalam Pasal 1233 B.W. SKMHT merupakan hasil kesepakatan kreditor dan debitor, di mana debitor memberikan kuasa kepada kreditor untuk dikemudian hari sesuai kepentingan kreditor dapat melakukan kuasa tersebut yakni dengan memasang HT. SKMHT merupakan hasil kesepakatan para pihak yang berdasar dari

perjanjian kuasa, maka berarti ini termasuk bidang Hukum Perdata, sehingga SKMHT yang lebih tepat membuatnya adalah notaris/PPAT.

Membebaskan HT dapat dilakukan dengan dua cara. Pertama, pemberi HT datang langsung untuk memberikannya di hadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT. Kedua, membebaskan HT dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian HT. Cara kedua ini digunakan apabila pemberi HT tidak dapat hadir langsung di hadapan PPAT.

Surat kuasa, pada umumnya merupakan surat yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan kepada penerima kuasa, untuk melaksanakan kewenangan atau mewakili kepentingan dari pemilik kewenangan atau pemberi kuasa asal dalam suatu peristiwa tertentu. Dalam KUHPperdata, Pasal 1792 dinyatakan bahwa “pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.²⁷⁰

Berdasarkan isi Pasal 1792 dalam KUHPperdata tersebut di atas, maka sebuah SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta

²⁷⁰ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1792.

otentik. Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang kemudian lebih dikenal dengan akta otentik berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan PP RI No.37/1998 tentang PPAT.

Sesuai Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hipotik (SKMH) yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 9 April 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat berdasarkan surat kuasa harus tetap memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengertian surat kuasa disini meliputi juga surat kuasa untuk menjaminkan tanah. Hal ini berarti surat kuasa yang dimaksudkan tidak harus bernama atau berkepala “Kuasa Membebankan atau Memasang Hipotik” melainkan mengenai surat kuasa dengan nama lain, hanya saja isinya harus berisi tentang pemberian kuasa untuk membebankan hak jaminan yang mempunyai ciri-ciri seperti hipotik, termasuk juga ciri-

ciri memberikan hak didahului (preferen) bagi pemegang hak tanggungan.

Ada beberapa keuntungan yang didapat kreditor dengan memiliki dan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hipotik antara lain:

- a) Kuasa membebaskan hipotik dapat dibuat dalam waktu yang relatif singkat dibandingkan dengan membuat akta hipotik ;
- b) Kuasa membebaskan hipotik dapat dibuat dimana saja dalam wilayah Indonesia, sedangkan membuat akta hipotik hanya boleh dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi kecamatan atau kabupaten dalam mana tanah yang akan dibebani hipotik itu berada;
- c) Dengan kuasa membebaskan hipotik itu, kreditor dapat saja tanpa bantuan pemegang hak atas tanah memasang hipotik ;
- d) Biaya untuk membuat kuasa membebaskan hipotik minimal seperempat persen dari jumlah Rupiah pembebanan hipotik.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir di hadapan PPAT apabila benar-benar “diperlukan”, yaitu karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

Dengan demikian fungsi SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa

: “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Sejalan dengan hal tersebut, SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang berarti pula surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti diatas.

Menurut Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT. SKMHT tersebut berbentuk akta otentik. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penugasan kepada PPAT untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengingat keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukannya.

Dalam hal APHT dibuat berdasarkan SKMHT, maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta.

Dapat dikatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu diantaranya :

1) Tidak Memuat Kuasa Untuk Melakukan Perbuatan Hukum Lain Dari Pada Membebankan Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain: dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Berkenaan dengan larangan tersebut, maka tidak termasuk

larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.²⁷¹ Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ini menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak lagi dapat dipersatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila syarat ini tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT, sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum”.

2) Tidak Memuat Kuasa Substitusi

Pengertian “substitusi” menurut Undang-Undang ini adalah penggantian penerimaan kuasa melalui pengalihan. Dalam substitusi ada penggantian figur penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka

²⁷¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria* (Jakarta: Djembatan, 2003), 428.

penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk membebaskan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut bank menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi. Berdasarkan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dapat disimpulkan bahwa secara umum, seorang kuasa memiliki hak untuk mendelegasikan kuasa kepada pihak lain. Namun, hak ini dapat dibatasi jika pemberi kuasa secara tegas menyatakan atau menunjukkan melalui sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan untuk melakukan substitusi. Ini mencerminkan ketentuan umum mengenai kuasa.

Selanjutnya, dalam Pasal 1803 ayat (2), KUH Perdata juga mengatur bahwa pemberi kuasa dianggap telah memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya, khususnya dalam konteks kuasa yang diberikan untuk mengelola benda-benda yang berada di luar wilayah Indonesia atau di pulau lain yang berbeda dari tempat tinggal pemberi kuasa.

Dalam konteks SKMHT, penting untuk dicatat bahwa tidak hanya rumusan surat tersebut yang tidak mencantumkan hak substitusi, tetapi juga secara eksplisit dinyatakan bahwa

kuasa yang diberikan adalah tanpa hak substitusi. Hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa jika dalam rumusan SKMHT secara tegas dinyatakan adanya hak substitusi, maka secara hukum hal ini mengimplikasikan adanya pemberian kuasa substitusi, terutama ketika objek hak jaminan terletak di pulau lain yang berbeda dari tempat tinggal pemberi kuasa.

3) Menuliskan dengan jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, serta nama dan identitas kreditur, termasuk nama dan identitas debitor jika debitor bukan merupakan pemberi hak tanggungan.

Kejelasan mengenai unsur-unsur utama dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat penting untuk memastikan kepastian dan perlindungan bagi kedua belah pihak, baik penerima maupun pemberi kuasa. Contohnya, kejelasan jumlah utang harus sesuai dengan yang telah disepakati. Objek Hak Tanggungan mencakup tanah beserta segala sesuatu yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut yang dijadikan sebagai jaminan.

Dengan demikian, SKMHT merupakan dokumen kuasa yang sangat spesifik, yang hanya diperuntukkan untuk memberikan atau membebankan Hak Tanggungan. Apabila

SKMHT telah memenuhi syarat formal dan substansial, Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat dicabut atau berakhir karena alasan apapun, kecuali jika kuasa tersebut telah dilaksanakan atau masa berlakunya telah habis sesuai dengan ketentuan pada ayat (3) dan (4).

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa SKMHT yang telah terdaftar harus diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan setelah pemberian kuasa tersebut.

Sementara itu, Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, pembuatan APHT harus dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah pemberian kuasa.

Batas waktu penggunaan SKMHT untuk tanah yang belum terdaftar lebih panjang dibandingkan dengan tanah yang sudah terdaftar. Hal ini disebabkan karena pembuatan APHT untuk hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Penjelasan lebih lanjut mengenai hal ini terdapat dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan: “Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang telah

memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Namun, ketentuan ini juga diperluas untuk mencakup tanah-tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftarkan peralihan haknya atau pemecahannya. Untuk tanah-tanah tersebut, batas waktu penggunaan SKMHT disamakan dengan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama. Meskipun demikian, batas waktu penggunaan SKMHT ini tidak menghalangi kemungkinan untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang baru.

Selama masih diperlukan untuk proses pendaftaran hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat diperpanjang atau diperbaharui lagi. Untuk itu perlu adanya ketentuan pembatasan jumlah penggunaan surat kuasa dalam pembebanan hak tanggungan.²⁷²

²⁷² Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan* (Bandung: Alumni, 1999), 121.

Dalam Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa ketentuan yang terdapat pada ayat (3) dan (4) tidak berlaku jika SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan dan memperhatikan kepentingan golongan ekonomi lemah, dengan memberikan akses kepada kredit tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Sehubungan dengan jaminan pemberian kredit tertentu, telah diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Terhadap pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan sehubungan dengan pemberian:

- a. Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993;
- b. Kredit Pemilikan Properti yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil;
- c. Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka Kantor Perwakilan Perusahaan Asing (KPPA) PIRTRANS atau PIR (Pola Perusahaan Inti Rakyat) lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
- d. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam

rangka Kredit Pemilikan Properti, yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan batal demi hukum.

Dalam perbuatan hukum pembuatan SKMHT merupakan salah satu bentuk persetujuan atau perjanjian, maka tentunya pemberian kuasa tersebut mengikat pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk dapat melaksanakan perbuatan hukum yang disepakati. Daya ikat persetujuan tersebut merupakan bentuk pengakuan terhadap persetujuan itu sendiri. Menurut Munir Fuady, *pacta convent quae neque contra leges neque dalomalo inita sunt omnimodo observanda sunt* yaitu mengikatnya secara hukum dari suatu persetujuan yang dibuat secara *legal* dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti. Lebih lanjut disebutkan bahwa kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana

kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang.²⁷³

Pembuatan SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut, pada dasarnya tersirat suatu ketentuan bahwa SKMHT wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Ketentuan tersebut juga sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi dalam membuat kuasa tersebut. Hal tersebut sangat berdasar, karena sebagai pejabat umum akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah akta otentik sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Jabatan PPAT.

Pasal 1868 KUHPerdara merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris dengan syarat-syarat:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Dalam UUJN, Pasal 38, suatu akta notaris harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
- 2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:

²⁷³ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum* (Jakarta: Kencana, 2003), 210-211.

- a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- 3) Badan Akta memuat:
- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- 4) Akhir atau penutup Akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- 5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Bentuk dari akta notaris wajib memenuhi ketentuan dalam Pasal 38 UUJN tersebut di atas. SKMHT sebagai akta notaris dan agar terpenuhi sebagai akta otentik juga harus memenuhi ketentuan tersebut, akta ini mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik.

Jika tidak terpenuhinya seluruh ketentuan UUJN oleh notaris/PPAT saat pembuatan suatu akta, maka konsekuensi hukumnya adalah terdegradasinya akta tersebut menjadi akta di bawah tangan setelah akta itu ditandatangani. Konsekuensi hukum merupakan akibat yang timbul dari dilaksanakannya atau tidak dilaksanakannya suatu ketentuan hukum dalam sebuah perbuatan hukum. Secara normatif, dalam KUH Perdata sebagai *lex generalis* dari akta otentik dan UUJN sebagai *lex specialis* akta otentik yang dibuat notaris, sesungguhnya telah mengatur mengenai “sanksi” terhadap akta yang pembuatannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

KUHPerdata mengatur dalam salah satu ketentuannya bahwa “suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas (pejabat umum) atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan”²⁷⁴. Dalam UUJN secara khusus ditentukan bahwa “pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40

²⁷⁴ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1869.

mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”.²⁷⁵

Maka dalam dalam akad murabahah diharuskan untuk mencantumkan Secara Jelas Objek Hak Tanggungan, Jumlah Utang Dan Nama Serta Identitas Kreditornya, Nama Dan Identitas Debitor, Apabila Debitor Bukan Pemberi Hak Tanggungan. Tujuannya adalah agar tidak kabur dan jelas bagi nasabah yang akan melakukan akad. Sedangkan bagi bank bisa mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum.

B. Rekonstruksi Perjanjian-Perjanjian Dalam Pelaksanaan Akad *Murabahah* Untuk Pembiayaan Kepemilikan Properti Oleh Bank-Bank Syariah Agar Sesuai Dengan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Berlandaskan semangat ukhuwah islamiyah perbankan syariah dilahirkan untuk mengatasi berbagai kekurangan yang ada di perbankan konvensional. Ayu Mei Lestari berpendapat bahwa hanya kelompok tertentu saja yang diuntungkan dengan adanya sistem ekonomi konvensional yang sudah ada dan banyak diterapkan saat ini. Pembentukan Perbankan syariah ini di harapkan dapat berkembang dengan berdasarkan hukum (syariah) islam secara kaffah (keseluruhan).²⁷⁶ Perbankan syariah tidak

²⁷⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 41.

²⁷⁶ Mahirun, “Perbankan Syariah Di Indonesia: Permasalahan Dan Solusi,” dalam *Perkembangan Dan Prospektif Ekonomi Islam Di Indonesia* (Prosiding Seminar Nasional 2012, Pekalongan Indonesia, 2012), 163-675.

diperkenankan untuk memperoleh spread/keuntungan dari cara-cara seperti pungutan atau pinjaman dengan bunga (disebut juga riba), karena hal tersebut di haramkan dalam agama Islam, dan juga kegiatan penanaman dana/modal yang tidak diperbolehkan di bank islam/perbankan syariah. Dengan semangat tersebut diharapkan juga ekonomi islam akan menjadi payung dalam kehidupan umat manusia dan dapat mencapai masakejayaan lagi seperti dahulu.

Arsitektur Perbankan Indonesia (API) mengembangkan kerangka sistem perbankan syariah dengan cara *dual-banking system* atau sistem perbankan ganda dengan menyajikan pilihan/alternatif jasa perbankan yang semakin lebih komprehensif kepada seluruh lapisan masyarakat. Fachri Kencana, dalam kajiannya menemukan bahwa kedua system perbankan ini, baik perbankan syariah maupun konvensional membentuk sinergi guan melakukan mobilisasi pembiayaan di sektor yang masuk kategori perekonomian nasional untuk memampukan tingkat pembiayaannya.²⁷⁷

Karakteristik operasional yang saling menguntungkan baik bagi masyarakat maupun bank itu sendiri di kedepankan dengan prinsip bagi hasil yang memberikan alternatif sistem perbankan, keadilan dalam melakukan transaksi lebih ditonjolkan, investasi yang memiliki nilai etika, sistem produksi mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan, dan

²⁷⁷ Mohammad Yusuf, Annisa Sanny, dan Zuhri Ramadhan, "Potential Product Development at Indonesian Islamic Banks Based on Sharia Economic," *Proceeding of The International Conference on Business and Economics* 1, no. 1 (2023): 337–51, <https://doi.org/10.56444/icbeuntagsmg.v1i1.660>.

kegiatan-kegiatan yang sifatnya spekulatif dalam transaksi keuangan di hindari dan tidak diperbolehkan. Kegiatan funding dan lending serta pelayanan jasa yang lebih variatif, menjadi perbankan ini selayaknya dapat menjadi pilihan yang baik dan kompeten untuk diminati oleh seluruh masyarakat Indonesia baik yang muslim maupun yang non muslim. Ajaran ini sesuai dengan Islam yang *rahmatan lil 'alamin* atau memberi rahmat bagi seluruh alam.

Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan aturan yang menjadi landasan yang memadai dan dapat menjadi dasar hukum yang kuat bagi perkembangan perbankan syariah di Indonesia, yaitu Undang-Undang No. 21 Tahun 2008. Namun, untuk mengoptimalkan perkembangan sektor ini, telah dilakukan pembaruan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023, yang mengatur perubahan atas UU No. 21 Tahun 2008. Perubahan ini bertujuan untuk memperkuat regulasi, meningkatkan inklusi keuangan, dan mendorong inovasi produk perbankan syariah, termasuk pengembangan digital banking dan fintech syariah. Akselerasi pertumbuhan bank syariah dapat lebih cepat tercapai melalui pembaruan tersebut, sehingga secara signifikan perekonomian nasional dapat meningkat.

Bank pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi intermediasi keuangan. Dalam sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun

2023, Bank Syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan investasi dan menyalurkan kepada Masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan/atau bentuk lain berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank perekonomian rakyat syariah. Selain itu, UU Perbankan Syariah juga mengamanahkan bank syariah untuk menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai kehendak pemberi wakaf (*wakif*).²⁷⁸

Pelaksanaan fungsi pengaturan dan pengawasan perbankan syariah dari aspek pelaksanaan prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik dilaksanakan oleh OJK sebagaimana halnya pada perbankan konvensional, namun dengan pengaturan dan sistem pengawasan yang disesuaikan dengan kekhasan sistem operasional perbankan syariah. Masalah pemenuhan prinsip syariah memang hal yang unik bank syariah, karena hakikinya bank syariah adalah bank yang menawarkan produk yang sesuai dengan prinsip syariah.²⁷⁹

Regulasi dan Standar Operasional untuk Akad Murabahah di Indonesia merujuk pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No.

²⁷⁸ Otoritas Jasa Keuangan, “Perbankan Syariah dan Kelembagaannya,” 2023, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/pages/pbs-dan-kelembagaan.aspx>. diakses 24 Juli 2023

²⁷⁹ Otoritas Jasa Keuangan. diakses 24 Juli 2023

31/POJK.05/2014 tentang Akad Murabahah diatur untuk memberikan pedoman dan kerangka kerja yang jelas bagi pelaksanaan akad murabahah oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia. Berikut ini adalah penjabaran isi utama dari regulasi tersebut:

1. Definisi Akad Murabahah

Akad murabahah didefinisikan sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan margin keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam konteks perbankan syariah, bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

2. Prinsip Dasar Akad Murabahah

Transparansi Harga: Harga perolehan barang dan margin keuntungan harus dinyatakan dengan jelas dalam perjanjian.

Persetujuan Kedua Belah Pihak: Kesepakatan antara bank dan nasabah mengenai harga jual dan margin keuntungan harus didokumentasikan dan disepakati bersama.

Barang Halal dan Legal: Barang yang diperjualbelikan harus halal dan legal sesuai dengan ketentuan hukum dan prinsip syariah.

3. Prosedur Pelaksanaan Akad Murabahah

Permohonan Pembiayaan: Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank untuk membeli barang tertentu.

Pembelian Barang oleh Bank: Bank membeli barang yang diminta nasabah dari pemasok atau penjual sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan.

Penjualan Barang kepada Nasabah: Bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati.

Pembayaran oleh Nasabah: Nasabah membayar harga jual kepada bank secara tunai atau angsuran sesuai dengan kesepakatan.

4. Dokumentasi dan Administrasi

Kontrak Tertulis: Setiap transaksi murabahah harus didokumentasikan dalam kontrak tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Faktur dan Bukti Pembelian: Bank harus menyimpan faktur dan bukti pembelian barang dari pemasok sebagai bagian dari dokumentasi.

Catatan Pembiayaan: Bank wajib mencatat seluruh transaksi murabahah dalam sistem pembukuan yang terintegrasi.

5. Kepatuhan Syariah

Dewan Pengawas Syariah (DPS): Setiap bank syariah harus memiliki Dewan Pengawas Syariah yang memastikan bahwa seluruh transaksi murabahah sesuai dengan prinsip syariah.

Audit Syariah: Pelaksanaan akad murabahah harus diaudit secara berkala untuk memastikan kepatuhan terhadap ketentuan syariah.

6. Pengawasan dan Pelaporan

Laporan Berkala: Bank wajib menyampaikan laporan berkala mengenai pelaksanaan akad murabahah kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Sanksi: Bank yang melanggar ketentuan dalam POJK No. 31/POJK.05/2014 dapat dikenakan sanksi administratif oleh OJK.

7. Penyelesaian Sengketa

Negosiasi: Sengketa antara bank dan nasabah terkait akad murabahah sebaiknya diselesaikan melalui negosiasi.

Mediasi dan Arbitrase: Jika negosiasi gagal, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi atau arbitrase sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

8. Edukasi dan Pelatihan

Edukasi Nasabah: Bank berkewajiban memberikan edukasi kepada nasabah mengenai hak dan kewajiban mereka dalam akad murabahah.

Pelatihan Internal: Bank harus menyelenggarakan pelatihan bagi karyawan yang terlibat dalam pelaksanaan akad murabahah untuk memastikan pemahaman dan kepatuhan terhadap regulasi.

POJK No. 31/POJK.05/2014 memberikan kerangka regulasi untuk pelaksanaan akad murabahah oleh bank syariah di Indonesia, dengan menekankan transparansi, kepatuhan syariah, dan perlindungan terhadap hak-hak nasabah. Regulasi ini bertujuan untuk meningkatkan kepercayaan nasabah dan memastikan kepastian hukum dalam transaksi perbankan syariah.

Kepatuhan terhadap prinsip syariah sangat penting karena merupakan dasar eksistensi bank syariah. Selain itu, kepatuhan ini dianggap sebagai kekuatan utama bank syariah. Dengan konsistensi pada norma dan prinsip syariah, kemaslahatan seperti kestabilan sistem, keadilan dalam kontrak, dan tata kelola yang baik dapat tercapai. Oleh karena itu, sistem dan mekanisme untuk memastikan pemenuhan kepatuhan syariah menjadi isu krusial dalam pengaturan bank syariah. Dalam konteks ini, DSN MUI memiliki peran yang sangat penting..

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan kewenangan kepada MUI, yang dioperasikan melalui organ khususnya, yaitu Dewan Syariah Nasional, untuk menerbitkan fatwa mengenai kesesuaian syariah suatu produk bank. Selanjutnya, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan menegaskan bahwa seluruh produk perbankan syariah hanya dapat ditawarkan kepada masyarakat setelah bank

memperoleh fatwa dari DSN-MUI dan izin dari OJK. Hal ini memastikan bahwa produk yang ditawarkan sesuai dengan prinsip syariah dan memenuhi regulasi yang berlaku.²⁸⁰

Pada tataran operasional, setiap bank syariah diwajibkan untuk memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang memiliki dua fungsi utama. Pertama, fungsi pengawasan syariah, yang bertugas memastikan bahwa seluruh aktivitas bank sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Kedua, fungsi advisory (penasehat), di mana DPS memberikan nasihat ketika bank menghadapi pertanyaan mengenai kesesuaian aktivitasnya dengan syariah, serta dalam proses pengembangan produk yang akan diajukan kepada DSN untuk mendapatkan fatwa.

Selain itu, perbankan syariah juga diarahkan untuk memiliki fungsi internal audit yang fokus pada pemantauan kepatuhan syariah, yang bertujuan untuk membantu DPS dalam menjalankan tugasnya. Dalam pelaksanaan audit eksternal, bank syariah harus menggunakan auditor yang memiliki kualifikasi dan kompetensi di bidang syariah, untuk memastikan bahwa semua aspek operasional bank memenuhi standar syariah yang ditetapkan.

Secara umum, bentuk usaha bank syariah terdiri dari dua kategori utama: Bank Umum dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Perbedaan pokok antara keduanya adalah bahwa BPRS dilarang untuk

²⁸⁰ Otoritas Jasa Keuangan. diakses 24 Juli 2023

menerima simpanan dalam bentuk giro dan tidak dapat berpartisipasi dalam lalu lintas sistem pembayaran.

Dalam hal kelembagaan, bank umum syariah dapat berbentuk bank syariah penuh (*full-pledged*) atau dalam bentuk Unit Usaha Syariah (UUS) yang merupakan bagian dari bank umum konvensional. Pembagian ini mirip dengan struktur bank konvensional. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Perbankan Syariah juga mewajibkan setiap pihak yang melakukan kegiatan penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan atau investasi berdasarkan prinsip syariah untuk terlebih dahulu mendapatkan izin dari Otoritas Jasa Keuangan.

Perbankan Syariah beroperasi berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan kehati-hatian, dengan tujuan mendukung pembangunan nasional melalui peningkatan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) memiliki fungsi utama untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, sehingga tidak hanya berfokus pada aspek finansial, tetapi juga berkomitmen untuk memberikan kontribusi positif terhadap masyarakat dan pembangunan ekonomi secara keseluruhan.

Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) memiliki kemampuan untuk menjalankan fungsi sosial melalui lembaga baitul mal, yang berperan dalam menerima dana dari zakat, infak, sedekah, hibah, dan sumber dana sosial lainnya, serta menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat. Selain itu, mereka juga dapat menghimpun dana sosial dari wakaf uang dan

menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (wakif). Pelaksanaan fungsi sosial ini dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga memastikan bahwa kegiatan tersebut sejalan dengan prinsip syariah dan memberikan manfaat bagi masyarakat.

Indonesia dan Malaysia merupakan negara yang menjadi pioner dalam mengembangkan perbankan Islam di kawasan Asia Tenggara. Perkembangan Perbankan Islam di kedua negara cukup pesat, bagaikan jamur yang tumbuh di musim hujan. Perbankan syariah di Malaysia mulai beroperasi sejak tahun 1983 dengan berdirinya BIMB (Bank Islam Malaysia Berhad). Bahkan jika merujuk pada proyek yang diujicobakan pada Lembaga Tabung Haji, Malaysia sebenarnya mulai mengenal lembaga keuangan Islam semenjak tahun 1963, meski eksperimen itu dinyatakan gagal. Sedangkan di Indonesia telah beroperasi 3 bank syariah, 20 bank konvensional yang membuka unit (divisi) syariah dan 105 BPRS, ini belum termasuk BMT dengan peningkatan kualitas yang sangat tinggi (LPPS, 2007). Hal ini pula yang menjadi pertimbangan ditetapkannya Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat

banyak. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Berdasarkan hal tersebut maka implementasi perbankan syariah dalam suatu negara akan lebih banyak melakukan suatu penyesuaian dan berpatokan dengan syariat Islam. Maka menurut teorinya terdapat istilah harmonisasi hukum muncul dalam kajian ilmu hukum pada tahun 1992 di Jerman. Kajian harmonisasi hukum ini dikembangkan dengan tujuan untuk menunjukkan bahwa dalam dunia hukum kebijakan pemerintah dan hubungan diantara keduanya terdapat keanekaragaman yang dapat mengakibatkan disharmoni.²⁸¹ Harmonisasi peraturan perundang-undangan dapat diartikan sebagai suatu proses penyelarasan atau penyerasian peraturan perundang-undangan yang hendak atau sedang disusun agar peraturan perundang-undangan yang dihasilkan sesuai prinsip-prinsip hukum dan peraturan perundang-undangan yang baik.²⁸²

Menurut L. M.Gandhi yang mengutip buku “*Tussen eenheid en verscheidenheid : Opstellen over harmonisatie instaat en betuurecht* (1988) mengatakan bahwa harmonisasi dalam hukum adalah mencakup

²⁸¹ Inche Sayuna, “Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris” (Desertasi, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, 2016), 16.

²⁸² Risky Dian Novita Rahayu Rochim, “Harmonisasi Norma-Norma Dalam Peraturan Perundang-Undangn Tentang Kebebasan Hakim,” *Brawijaya Law Student Journal* 1, no. 1 (2015): 1–27.

penyesuaian peraturan perundang-undangan, keputusan pemerintah, keputusan hakim, sistem hukum, dan asas-asas hukum dengan tujuan peningkatan kesatuan hukum, kepastian hukum, keadilan dan kesebandingan, kegunaan dan kejelasan hukum, tanpa mengaburkan dan mengobarkan pluralisme hukum kalau memang dibutuhkan.²⁸³

Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) dalam Buku yang disusun oleh Mh. Hasan Warga Kusumah, et.al. menyatakan bahwa harmonisasi hukum adalah kegiatan ilmiah untuk menuju proses pengharmonisan tertulis yang mengacu baik pada nilai-nilai filosofis, sosiologis, ekonomis, maupun yuridis.²⁸⁴ Harmonisasi memiliki fungsi untuk mencegah dan mengatasi terjadinya disharmonisasi hukum. Harmonisasi juga dapat menjamin proses pembentukan rancangan undang-undang yang taat asasi demi kepastian hukum. Dengan demikian harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan adalah “Proses penyerasian dan penyelarasan antar peraturan perundang-undangan sebagai suatu bagian integral atau sub sistem dari sistem hukum guna mencapai tujuan hukum.”²⁸⁵

Disharmonisasi hukum terjadi ketika terdapat ketidakselarasan antara satu norma hukum dengan norma hukum lainnya. Untuk mengatasi masalah

²⁸³ Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, “Harmonisasi Dan Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan,” 2023, <https://sultra.bpk.go.id/wp-content/uploads/2018/04/Sinkronisasi-Harmonisasi.pdf>. diakses 2 Mei 2023

²⁸⁴ Suhartono, “Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara (Solusi Penyerapan Anggaran Belanja Negara Yang Efisien, Efektif Dan Akuntabel)” (Tesis, Depok, Universitas Indonesia, 2011), 94.

²⁸⁵ Suhartono, “Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara (Solusi Penyerapan Anggaran Belanja Negara Yang Efisien, Efektif Dan Akuntabel)” (Tesis, Depok, Universitas Indonesia, 2011), 95.

ini, harmonisasi dilakukan sebagai upaya atau proses penyesuaian asas dan sistem hukum, dengan tujuan mencapai kesederhanaan, kemanfaatan hukum, kepastian hukum, dan keadilan. Proses harmonisasi hukum dalam pembentukan peraturan perundang-undangan bertujuan untuk mengatasi pertentangan dan kejanggalan antar norma-norma hukum, sehingga dapat terbentuk peraturan perundang-undangan nasional yang harmonis, yang berarti selaras, serasi, seimbang, terintegrasi, dan konsisten serta taat asas.

Bertolak pada harmonisasi hukum, maka sudah seharusnya terdapat kesesuaian atau keselarasan antara aturan hukum akad jual beli murabahah menurut hukum syariah dengan akad jual beli serta pendaftaran peralihan hak atas tanah menurut hukum positif. Akad pembiayaan murabahah kepemilikan Properti secara lahiriah dan formil telah memenuhi ketentuan suatu akta autentik yang terdiri dari awal akta, badan akta, dan akhir akta (penutup). Namun secara materiil, akta tersebut belum mengandung kebenaran materiil terhadap isi dalam akta tersebut. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan, dimuat dalam akta atau keterangan para pihak yang diberikan, disampaikan dalam akta murabahah tersebut tidak benar. Hal ini dikarenakan kedudukan Bank Syariah sebagai penjual tidak mempunyai landasan hukum yang kuat dan tidak ada bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa Bank Syariah adalah pemilik atas tanah dan Properti tersebut.

Penerapan peraturan perundang-undangan secara bersamaan dalam waktu dan ruang yang sama, sudah tentu menimbulkan konsekuensi

terjadinya disharmoni hukum, seperti halnya antara akad jual beli murabahah kepemilikan Properti dengan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diliputi oleh hukum syariah dan hukum positif, sehingga diperlukan harmonisasi hukum agar tercipta kepastian hukum.

1. Rekonstruksi Klausul-Klausul pada Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Properti Pada Bank Syariah Kalimantan Selatan.

a. Rekonstruksi Terhadap Tidak Dimuatnya Ketentuan Akibat Cidera Janji pada Akad Murabahah Pada Bank BSI dan Bank BRISyariah

Berdasarkan standar Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) kontrak perjanjian ini hanya memberikan panduan minimum terkait klausul-klausul yang harus tertera dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah yang akan disepakati oleh para pihak yang melakukan perikatan, Bank dan Nasabah. Pihak Bank serta Nasabah tetap boleh dan diizinkan untuk membuat perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*al hurriyah*), namun dengan tetap mematuhi ketentuan pokok yang telah ditetapkan demi melindungi kepentingan pemenuhan prinsip syariah, legal positif dan perlindungan konsumen.²⁸⁶

²⁸⁶ Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Murabahah* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2020), 34.

Dalam akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah, Pasal 29 Ketentuan Penutup ayat 1 dicantumkan bahwa:

“Sebelum akad ini ditandatangani oleh nasabah, nasabah mengakui dengan sebenarnya bahwa nasabah telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran akad ini, sehingga oleh karena itu nasabah memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat setelah nasabah menandatangani akad ini.”²⁸⁷

Dalam akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh BRI Syariah, Pasal 9 Ketentuan Penutup ayat 5 dicantumkan bahwa:

“Sebelum akad ini ditandatangani oleh nasabah, nasabah mengakui dengan sebenarnya dan menjamin bank, bahwa nasabah telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen dan/atau syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah PT. Bank BRISyariah yang telah diterima oleh nasabah dan menjadi lampiran akad sehingga akad ini berlaku sebagai tanda terimanya, oleh karena itu nasabah memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah nasabah menandatangani akad ini.”

Kemudian akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia, Pasal 7 Ketentuan Penutup ayat 2 dicantumkan bahwa:

“Sebelum Akad ini ditandatangani oleh Nasabah, Nasabah mengakui dengan sebenarnya bahwa Nasabah telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini, berikut syarat-syarat umum serta semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga

²⁸⁷ Akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah Banjarmasin.

Nasabah memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah Nasabah menandatangani Akad ini.”

Pada dasarnya, kewajiban pembayaran atau pelunasan dalam akad murabahah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan. Sebagaimana di dalam Firman Allah SWT di dalam Surat Al Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة/5: 1)

Berdasarkan firman Allah SWT tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah merupakan akad jual beli yang dilakukan antara bank syariah selaku penjual kedua dengan nasabah selaku pembeli. Kedua belah pihak wajib melaksanakan berbagai ketentuan (akad-akad) yang telah disepakati yang telah dituangkan di dalamnya.

Menurut Buku Standar Produk Murabahah menjelaskan bahwa ingkar janji atau wanprestasi dalam suatu akad diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36, dengan kriteria yaitu:²⁸⁸

- a) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;

²⁸⁸ Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Murabahah* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2020), 32.

- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Selanjutnya Buku Standar Produk Murabahah menjelaskan adanya sanksi terhadap terjadinya peristiwa ingkar janji (wanprestasi) hanya dapat dikenakan apabila:

- a) Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji.
- b) Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya.
- c) Pihak yang ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji itu terjadi karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*).

Berdasarkan hal di atas, dapat dikatakan bahwa cedera janji atau wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipermasalahkan kepadanya. Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah ada perjanjian oleh para pihak, ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati, sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian. Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah keadaan di mana kreditur

maupun debitur tidak/lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.²⁸⁹

Merujuk Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar menjelaskan, LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a) Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- b) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah. Pada ketentuan penyelesaiannya, Lembaga Kesejahteraan Sosial (LKS) boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi

²⁸⁹ Hanggara Putra Alfian, “Wanprestasi Dalam Akad Murabahah (Studi Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor: 0508/Pdt.G/2016/Pa.Mtr)” (Thesis, Nusa Tenggara Barat, Universitas Mataram, 2022), 7.

pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- b) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- c) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Pihak DSN-MUI menegaskan bahwa terpenuhinya rukun dan syarat akad adalah elemen utama agar transaksi sesuai dengan prinsip syariah. Rukun akad meliputi pihak yang berakad (*al- 'aqid*), objek akad yang jelas dan halal, serta ijab dan qabul yang sah. Mengenai klausul wanprestasi, DSN-MUI menjelaskan bahwa wanprestasi bukan bagian dari rukun atau syarat akad syariah, melainkan konsekuensi atas pelanggaran kesepakatan. Penyelesaian sengketa akibat wanprestasi diutamakan melalui musyawarah mufakat, namun dapat melibatkan jalur hukum sesuai ketentuan hukum positif. Meskipun demikian, DSN-MUI memandang pencantuman klausul wanprestasi dalam akad syariah, seperti murabahah, sebagai langkah baik. Klausul ini memperjelas hak dan kewajiban para pihak, memberikan jaminan kepastian hukum, serta

memudahkan penyelesaian sengketa secara sistematis, selama tetap berlandaskan prinsip syariah.²⁹⁰

Ketentuan mengenai cedera janji sebetulnya telah diatur di dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional di atas, sehingga menjadi penting apabila klausul pada Bank BSI dan BRI Syariah untuk mencantumkan perjanjian pokoknya di dalam akad murabahah tersebut. Karena selain memberikan kepastian hukum juga memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Adapun usulan yang penulis ajukan tentang klausul cedera janji adalah sebagai berikut :

KLAUSUL AWAL	USULAN KLAUSUL
<p>Bank BSI Tidak Ada Klausul Cidera Janji</p> <p>Bank BRI Syariah Tidak Ada Klausul Cidera Janji</p>	<p style="text-align: center;">Pasal ...</p> <p style="text-align: center;">PERISTIWA CIDERA JANJI</p> <p>1. Kriteria Cidera Janji oleh Nasabah Nasabah dianggap melakukan <i>cidera janji</i> apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Terlambat membayar angsuran sesuai jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam akad pembiayaan ini; b. Tidak membayar angsuran dalam waktu lebih dari [sebutkan jumlah hari/bulan keterlambatan] dari tanggal jatuh tempo; c. Menggunakan objek pembiayaan untuk tujuan selain yang disepakati tanpa izin tertulis dari Bank; d. Melakukan tindakan atau kelalaian yang merugikan atau dapat mengurangi nilai

²⁹⁰ Wawancara kepada Ah. Azharuddin Lathif, M.Ag., M.H. selaku Ketua Bidang Edukasi Sosialisasi dan Literasi BPH DSN MUI melalui Zoom Meeting pada tanggal 29 November 2024.

	<p>objek pembiayaan yang masih dalam masa pembiayaan;</p> <p>e. Melanggar syarat-syarat lain yang telah disepakati dalam akad pembiayaan ini.</p> <p>2. Kriteria Cidera Janji oleh Bank Bank dianggap melakukan <i>cidera janji</i> apabila:</p> <p>a. Tidak memenuhi kewajibannya dalam menyediakan pembiayaan sesuai ketentuan dan jumlah yang disepakati dalam akad ini;</p> <p>b. Menyalahgunakan data dan informasi nasabah di luar ketentuan yang diatur dalam akad pembiayaan;</p> <p>c. Melanggar syarat-syarat lain yang telah disepakati dalam akad pembiayaan ini yang merugikan hak-hak nasabah.</p> <p>3. Sanksi atas Keterlambatan Pembayaran oleh Nasabah</p> <p>a. Dalam hal Nasabah terlambat melakukan pembayaran angsuran, Bank berhak untuk mengenakan sanksi berupa denda keterlambatan (<i>ta'zir</i>) yang akan digunakan sepenuhnya untuk tujuan amal, sesuai prinsip syariah dan kebijakan yang berlaku.</p> <p>b. Besaran denda keterlambatan tersebut adalah [sebutkan nominal atau persentase dari jumlah angsuran].</p> <p>4. Tindakan Koreksi oleh Bank atas Cidera Janji</p> <p>a. Jika Bank terbukti melakukan <i>cidera janji</i>, Nasabah berhak untuk meminta koreksi atas pelanggaran yang dilakukan Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada pengembalian dana atau perbaikan layanan yang tidak sesuai dengan akad.</p> <p>b. Apabila Bank tidak melakukan koreksi dalam jangka waktu [sebutkan waktu penyelesaian yang disepakati] sejak pengajuan klaim oleh Nasabah, Nasabah berhak untuk mengajukan penyelesaian sengketa melalui mekanisme yang disepakati dalam akad ini.</p> <p>5. Pengakhiran Akad oleh Bank atau Nasabah</p> <p>a. Dalam hal <i>cidera janji</i> terjadi secara terus-menerus, Bank atau Nasabah berhak untuk mengakhiri akad pembiayaan ini secara sepihak sesuai ketentuan yang berlaku.</p>
--	--

	<p>b. Pihak yang mengakhiri akad wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya dan menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran atau pengembalian hak yang masih terutang.</p> <p>6. Penyelesaian Sengketa</p> <p>a. Apabila terjadi perselisihan terkait pelaksanaan klausula <i>cidera janji</i>, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui musyawarah secara kekeluargaan.</p> <p>b. Apabila tidak tercapai kesepakatan, sengketa akan diselesaikan melalui [Lembaga Arbitrase Syariah atau Pengadilan Agama], sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.</p> <p>7. Biaya Perkara</p> <p>a. Apabila sengketa harus diselesaikan melalui proses hukum di [Lembaga Arbitrase Syariah atau Pengadilan Agama], kedua belah pihak sepakat bahwa seluruh biaya perkara yang timbul, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya administrasi, biaya hukum, dan biaya terkait lainnya, akan ditanggung oleh pihak yang dinyatakan bersalah atau pihak yang mengalami kekalahan dalam putusan hukum yang berlaku.</p> <p>b. Jika terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sebelum putusan akhir, maka pembagian biaya perkara akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan kedua belah pihak.</p>
--	--

Tabel 5 Usulan Klausul Cidera Janji

b. Rekonstruksi Terhadap Tidak Dimuatnya Ketentuan Jaminan pada Akad Murabahah Pada Bank BSI dan Bank BRISyariah

Pada implementasinya, Bank BSI tidak mencantumkan klausul jaminan pada akadnya.²⁹¹

Jaminan di dalam akad pembiayaan perbankan syariah saat ini telah diakui, terhitung lebih dari 1 dekade jaminan tersebut telah berjalan hingga saat ini. Hal ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2012, yang menjelaskan bahwa Peradilan Agama berwenang melakukan proses lelang pada jaminan Hak Tanggungan atas akad-akad syariah.

Maka SEMA Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 Rumusan Hukum Kamar Agama dijelaskan bahwa:

- a) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fidusia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama, sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum.
- b) Hak tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai ketentuan yang berlaku.

²⁹¹ Akad murabahah yang dikeluarkan oleh BRISyariah Banjarmasin dan Akad murabahah yang dikeluarkan oleh Bank BSI

Pembuatan akad murabahah di dalam ketentuan klausulnya memang tidak diwajibkan bagi bank syariah untuk mencantumkan klausul jaminan. Karena jika merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, jaminan dalam Murabahah, jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Menurut penulis, pada frasa “dibolehkan” dan “dapat” merupakan ketentuan yang tidak mewajibkan bank syariah untuk memuat klausul jaminan khusus pada hak tanggungan. Sehingga dalam implementasinya ketentuan tersebut bukan menjadi keharusan atau wajib diterapkan di dalam akad murabahah pada Bank BSI dan Bank BRISyariah. Meskipun jaminan menjadi perlindungan hukum kepada Bank BSI dan Bank BRISyariah.

Menurut penelitian Muktar Bebi Saputra, pada praktiknya akad pembiayaan Murabahah masih memiliki banyak celah untuk dimanfaatkan oleh para pihak yang tidak bertanggungjawab. Salah satu di antaranya karena memang belum ada peraturan khusus terkait mekanisme dan prosedur yang semestinya diterapkan dalam akad ini, selain itu karena memang terkait jaminan seperti apa yang bisa digunakan dalam akad pembiayaan Murabahah belum diatur. Jadi dapat dikatakan bahwa penyertaan jaminan dalam pembiayaan Murabahah merupakan bentuk aplikasi penerapan prinsip kehati-

hatian yang dilakukan untuk pengamanan terhadap pembiayaan yang diberikan.²⁹²

Maka dapat dipahami, jika perbankan syariah pada dasarnya dalam implementasinya belum ada undang-undang yang mengatur secara khusus tentang jaminan dalam akad pembiayaan murabahah pada lembaga keuangan syariah. Sehingga prinsip kehati-hatian bank syariah harus dilakukan dengan teliti, sebab resikonya dapat berakibat hukum apabila terjadi wanprestasi dari *al-Musyitari* (pembeli).²⁹³

c. Rekonstruksi Terhadap Ketentuan Penyelesaian Perselisihan Melalui Litigasi pada Akad Murabahah Pada Bank BSI

Pada Bank BSI ketentuan mengenai perselisihan dalam akad murabahah menjadi klausul penting yang dicantumkan di dalam Akta. Bank adalah suatu lembaga keuangan yang eksistensinya tergantung mutlak pada kepercayaan mutlak dari para nasabahnya yang mempercayakan dana dan jasa-jasa lain yang dilakukan melalui bank pada khususnya dan dari masyarakat luas pada umumnya. Oleh karena itu, bank sangat berkepentingan agar kadar kepercayaan masyarakat yang sudah maupun yang akan menyimpan dananya,

²⁹² Alfian Hanggara Putra dan Djumardin, “Wanprestasi Dalam Akad Murabahah (Studi Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor: 0508/Pdt.G/2016/Pa.Mtr),” *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 3, no. 1 (2023): 86–94.

²⁹³ Muktar Bebi Saputra, “Eksistensi Jaminan Fidusia Sebagai Langkah Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Akad Murabahah: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 452k/Ag/2016,” *Lex Renaissance* 5, no. 2 (2020): 358–73.

maupun yang telah atau akan menggunakan jasa-jasa bank lainnya terpelihara dengan baik dalam tingkat tinggi. Mengingat bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran.²⁹⁴

Namun, kepercayaan tersebut berlaku sebaliknya dengan nasabah. Tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau suatu prestasi yang disebabkan karena kesalahan debitor, baik karena faktor kesengajaan ataupun karena faktor kelalaian, dan semuanya dapat dipermasalahkan kepadanya maka dapat dikatakan bahwa salah satu pihak telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi disebut juga ingkar janji atau cidera janji adalah suatu kondisi apabila debitor tidak melaksanakan prestasinya yang mana telah diatur didalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual), wanprestasi juga dapat terjadi jika debitor tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam Undang-Undang.²⁹⁵

Kemudian, jika merujuk pada Pasal 1238 KUHPerdara menyebutkan bahwa, debitor dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, jika perikatan mengakibatkan debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dari ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa wanprestasi dapat

²⁹⁴ Akhmad Yasin, “Keterkaitan Kerahasiaan Bank Dan Pajak: Antara Kepentingan Negara Dan Pribadi,” *Jurnal Konstitusi* 16, no. 2 (2019): 212–34, <https://doi.org/10.31078/jk1621>.

²⁹⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perpektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), 278.

terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan yaitu tanpa kesengajaan atau kelalaian. Jika seseorang tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya dengan beberapa pengecualian tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Jika tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang, wanprestasinya si debitur terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur *ingebrehstelling* yakni dengan dikeluarkannya suatu akta lalai oleh pihak kreditur.²⁹⁶

Pada Bank BSI dalam format akad murabahahnya dicantumkan klausul mengenai ketentuan penyelesaian perselisihan pada Pengadilan Agama Banjarmasin. Padahal sebetulnya terdapat 2 cara penyelesaian perselisihan antara penjual dan pembeli, pertama melalui non litigasi dan litigasi (melalui pengadilan).

Beberapa lembaga hukum yang termasuk dalam lembaga penyelesaian sengketa alternatif adalah sebagai berikut;

- a. *Negosiasi (Negotiation)* Negosiasi adalah proses konsensual yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan diantara mereka yang bersengketa.
- b. *Mediasi (Mediation)* adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan bersama.
- c. *Konsiliasi (Conciliation)*. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga yang mengajukan usulan jalan keluar sebagai penyelesaian, proses ini disebut konsiliasi. Proses penyelesaian model ini mengacu

²⁹⁶ Mohamad Nur, "Analisis Penyelesaian Sengketa Akad Murabahah (Jual-Beli) Antara Bank Syariah X Dengan PT AS Di Badan Arbitrase Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (BASYARNAS-MUI)," *Aksara: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal* 6, no. 2 (2020): 149–58, <https://doi.org/10.37905/aksara.6.2.149-158.2020>.

pada pola penyelesaian secara konsensus dimana pihak netral dapat berperan secara aktif maupun secara pasif. Pihak yang bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga tersebut dan menjadikannya kesepakatan dalam penyelesaian sengketa.

- d. Arbitrase (*Arbitration*). Para pihak sepakat menyetujui untuk menyelesaikan sengketa kepada pihak yang netral. Dalam arbitrase para pihak memilih sendiri pihak yang bertindak sebagai arbiter dan hukum yang diterapkan. Arbitrase hakikatnya merupakan hakim swasta sehingga mempunyai kompetensi untuk membuat putusan terhadap sengketa yang terjadi, dimana putusan dimaksud bersifat *final and binding*, serta merupakan *win-loss solution*.²⁹⁷

Bentuk alternatif penyelesaian sengketa dapat dilihat di dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Sengketa sesungguhnya sangat berpotensi untuk dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa. Keuntungan yang didapatkan adalah, dapat memberikan kesempatan kepada para pihak untuk berperan mengambil inisiatif. Prinsip alternatif penyelesaian sengketa mengutamakan *win-win solution*, sehingga para pihak yang terlibat sengketa merasakan tidak adanya pihak menang dan pihak kalah.²⁹⁸

Pada pemikiran fikih Islam, apabila terjadi perselisihan tentang perkara ekonomi syariah maka ada tiga proses penyelesaiannya, yaitu: perdamaian, arbitrase dan kekuasaan kehakiman. Proses perdamaian ini bisa dilakukan dengan dua cara. Pertama, yaitu

²⁹⁷ Samsul Arisandy dan Farrah Syamala Rosyda, "Penyelesaian Sengketa Dalam Akad Mudharabah Oleh Pihak Pengusaha (Mudharib)," *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 13, no. 2 (2021): 249–67.

²⁹⁸ Ni Made Trisna Dewi, "Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata," *Jurnal Analisis Hukum* 5, no. 1 (2022): 845, <https://doi.org/10.38043/jah.v5i1.3223>.

proses perdamaian dengan tanpa melibatkan pihak ketiga dan hal ini bersifat final berdasarkan hasil kesepakatan kedua pihak. Kedua, proses perdamaian dengan melibatkan pihak ketiga yaitu badan peradilan. Dalam hal ini, hakim membuatkan bukti pernyataan bahwa kedua belah pihak telah damai tanpa adanya paksaan. Proses perdamaian ini sangat dianjurkan agar tidak memutuskan hubungan kekeluargaan antar para pihak yang bersengketa. Perjanjian perdamaian batal apabila: salah satu pihak mencabut akta damai, perdamaiannya bersifat cacat dan adanya kecelakaan sebelum eksekusi damai.²⁹⁹

Prinsip dalam penyelesaian sengketa ekonomi syari'at menurut pada hukum Islam yang harus dipegang di antaranya;

- a. Prinsip Perdamaian atau (*Sulhu*) prinsip perdamaian adalah prinsip utama dari segala penyelesaian perkara. Serta prinsip adil juga ditegaskan Allah dalam Surat al-Hujurat ayat 9. Upaya damai biasanya ditempuh melalui musyawarah (syurah) untuk mencapai Mufakat diantara para pihak yang bersengketa. Dengan Musyawarah yang mengedepankan prinsip-prinsip syari'at diharapkan apa yang menjadi masalah para pihak dapat terselesaikan.
- b. Tahkim selain menempuh jalur perdamaian yang dilakukan kedua belah pihak yang berselisih, para pihak juga bisa menggunakan jasa orang ketiga sebagai wasit atau mediator untuk menengahi perselisihan. Institusi formal yang khusus dibentuk untuk menangani perselisihan atau sengketa disebut sebagai arbitrase, yaitu cara penyelesaian sengketa perdata di

²⁹⁹ Muhammad Ikhlas Supardin dan J. M. Muslimin, "Sengketa Pembiayaan Akad Murabahah:," *Al Daulah : Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* 11, no. 2 (2022): 127–41, <https://doi.org/10.24252/ad.vi.30519>.

luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.³⁰⁰

Jika merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam buku ketiga dijelaskan pada Pasal 1851 bahwa, perdamaian adalah suatu persetujuan yang berisi bahwa dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa pengadilan ataupun mencegah timbulnya suatu perkara bila dibuat secara tertulis.

Pada ajaran Islam dikenal adanya *islah* yang bermakna lebih menonjolkan penyelesaian perselisihan atau konflik secara damai dengan mengesampingkan perbedaan-perbedaan yang menjadi akar perselisihan. *Islah* juga sangat berkembang penggunaannya di kalangan masyarakat Islam secara luas, baik untuk menyelesaikan kasus-kasus perselisihan ekonomi-bisnis maupun non-ekonomi-bisnis. Contohnya, sewaktu terjadi perselisihan paham antara dua tokoh Islam, yaitu Abdurahman Wahid dengan Abu Hasan, hampir semua pemuka agama Islam menganjurkan keduanya untuk ber-*islah*. Konteks *islah* dapat diidentikkan dengan pengertian mediasi.³⁰¹

³⁰⁰ Muhammad Fahmi Azis dan Isma Swadjaja, "Penyelesaian Sengketa Pada Akad Murabahah Dengan Pendekatan Non Litigasi Di KSPPS BTM Mulia Babat Lamongan," *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah* 4, no. 1 (2020): 1-12 <http://dx.doi.org/10.30651/justeko.v4i1.5235>.

³⁰¹ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012), 119.

Dasar hukum *Iṣlāḥ* di dalam Al-Qur'an, *Iṣlāḥ* (إِصْلَاحٌ) adalah bentuk *isim maṣdar* dari kata أَصْلَحَ (aṣlaḥa) yang berarti “memperbaiki” atau “mendamaikan.” Kata ini merupakan lawan dari kata أَفْسَدَ (afsada) yang berarti “merusak.” Di dalam Al-Qur'an, terdapat beberapa ayat yang menyebutkan tentang *iṣlāḥ*, di antaranya adalah:

- 1) QS Al-Baqarah ayat 182, 224. Tergolong ayat Madaniyyah
- 2) QS Annisa ayat 35,114,128,129. Tergolong ayat Madaniyyah
- 3) QS Al-A'raf ayat 142,35. Tergolong ayat Makkiyyah
- 4) QS Al-Anfal ayat 1. Tergolong ayat Madaniyyah
- 5) QS Al-Hujurat ayat 9, 10. Tergolong ayat Madaniyyah.³⁰²

Di dalam al-Quran, penggunaan term-term yang berakar kata dari shalaha (صَلَح) terulang sebanyak 180 kali, Dari akar kata shalaha itulah, di-tashrif menjadi wazan ashlaha, yushlihu, ishlahan. Tetapi, tidak semua kata yang berderivasi demikian diartikan “perdamaian”. Dalam bentuk kata kerja yang tidak memerlukan obyek penderita (*fi''il muta''adi*) disebut dua kali. Dari kata shalih yang menjadi *ashlaha (isim tafdhil)* inilah kemudian di-tashrif mashdar menjadi ishlah, yang di dalam Al-Qur'an penggunaannya dalam bentuk kata kerja lampau (*fi''il madhi*), disebut 14 kali, dalam bentuk kata kerja sedang/sekarang (*fi''il mudhari''*) disebut 8 kali dan bentuk perintah (*fi''il amr*) disebut 6 kali, sedang selebihnya dalam bentuk *isim fa''il* lima kali.³⁰³

³⁰² Abdul Wahid Haddade, “Konsep Al-Ishlah Dalam Al-Qur'an,” *Jurnal Tafseer* 4, no. 1 (2016): 13–23, <https://doi.org/10.24252/jt.v4i1.7691>.

³⁰³ Kusnadi, “Tawaran Al-Qur'an Tentang Ishlah,” *Jurnal Al-Mubarak: Jurnal Kajian Al-Qur'an Dan Tafsir* 4, no. 2 (2019), <https://doi.org/10.47435/al-mubarak.v4i2.58>.

Kemudian, mengacu pada ketentuan penutup pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 di atas adalah:

“Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.”

Perdamaian sebetulnya dapat ditemukan pada penyelesaian melalui jalur non-litigasi. Sebagaimana di atas, dapat dilakukan melalui mediasi. Dasar hukum lain terkait penggunaan mediasi menurut Huala Adolf, terdapat dasar hukum di dalam perjanjian internasional mengenai penggunaan mediasi, antara lain:

- a. Pasal 3 dan 4 *the Hague Convention on the Peaceful Settlement of Dispute* tanggal 18 Oktober 1907 yang menyatakan bahwa permintaan salah satu pihak untuk meminta diselenggarakannya mediasi tidak seharusnya dipandang sebagai tindakan yang tidak bersahabat dan bahwa tugas mediator adalah mencari suatu kompromi yang dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa;
- b. Bab 6 Piagam PBB (Pasal 33 sampai 38);
- c. *The General Act for the Pacific Settlement of Internasional Disputes* September 1928 (diubah 29 April 1949);
- d. *The European Convention for the Peaceful Settlement of Disputes*.³⁰⁴

Mediasi pada dasarnya adalah negoisasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga lebih efektif dalam

³⁰⁴ Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2004), 35.

proses tawar menawar, bila tidak ada negoisasi maka tidak ada mediasi.³⁰⁵

Tujuannya adalah untuk menciptakan adanya suatu kontak atau hubungan langsung di antara para pihak. Mediator bisa Negara, individu, organisasi internasional dan lain-lain. Para mediator dapat bertindak baik atas inisiatifnya sendiri, menawarkan jasanya sebagai mediator, atau menerima tawaran untuk menjalankan fungsinya atas permintaan dari salah satu atau kedua belah pihak yang bersengketa atau *consensus* dari para pihak sebagai prasyarat utama.³⁰⁶

Akan tetapi perselisihan melalui pengadilan juga diperlukan karena jika tidak tercapai kesepakatan, maka kedua belah pihak akan menempuh jalur litigasi (jalur hukum) sebagai solusi terakhir untuk menyelesaikan perselisihan perjanjian melalui fasilitasi Pengadilan Agama (PA) setempat (kedua bank syariah) dan kebebasan bank syariah untuk memilih PA lainnya dalam wilayah Negara Republik Indonesia (BRI Syariah).

Dasar penyelesaian melalui litigasi akad murabahah terdapat pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 Rumusan Hukum Kamar Agama dijelaskan bahwa:

“Gugatan wanprestasi di bidang akad ekonomi syar’iah, hakim secara *ex officio* tidak boleh membatalkan akad yang dinilai tidak sesuai dengan prinsip syariah jika tidak ada

³⁰⁵ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012), 35.

³⁰⁶ Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2004), 34.

gugatan pembatalan akad dari para pihak dalam perkara yang bersangkutan. “

Maka berdasarkan hal di atas menurut penulis, di dalam akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh BSI seharusnya memuat penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat, apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran dalam pelaksanaan berbagai ketentuan dalam akad ini. Artinya, penyelesaian musyawarah untuk mufakat lebih diutamakan.

Berdasarkan wawancara dengan pihak DSN MUI, pihak DSN-MUI menekankan pentingnya musyawarah mufakat sebagai langkah utama dalam penyelesaian sengketa sesuai prinsip syariah. Musyawarah mencerminkan nilai Islam yang mengutamakan perdamaian, rekonsiliasi, dan menjaga hubungan harmonis antar pihak. Selain itu, musyawarah dapat mengurangi waktu dan biaya dibandingkan dengan jalur hukum formal. Namun, syariah tetap memberikan kebebasan kepada para pihak untuk memilih jalur penyelesaian sengketa yang dianggap paling sesuai. Jika kesepakatan dicapai untuk langsung membawa sengketa ke Pengadilan Agama tanpa melalui musyawarah, hal ini tidak membatalkan keabsahan akad, asalkan sesuai dengan ketentuan hukum syariah. Meskipun begitu, DSN-MUI sangat menganjurkan agar klausul perjanjian tetap memberikan kesempatan musyawarah mufakat terlebih dahulu sebelum melibatkan jalur hukum formal.

Hal ini lebih mencerminkan semangat Islam yang mengedepankan perdamaian dan penyelesaian sengketa secara adil serta bertahap.³⁰⁷

Adapun usulan yang penulis ajukan tentang klausul penyelesaian sengketa adalah sebagai berikut :

KLAUSUL AWAL	USULAN KLAUSUL
<p>Bank BSI Terdapat pada pernyataan akhir :</p> <p>- Bahwa untuk segala urusan mengenai akta ini dengan segala akibat-akibatnya, Para Pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Agama Banjarmasin, akan tetapi demikian itu dengan tidak mengurangi hak BANK untuk mengajukan tuntutan-tuntutan terhadap NASABAH di hadapan Pengadilan-pengadilan lain dimanapun juga baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia</p>	<p>Pasal ...</p> <p style="text-align: center;">PENYELESAIAN SENGKETA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, maka NASABAH dan BANK sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat. 2. Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama Kandungan di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, demikian dengan tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk mengajukan tuntutan Hukum terhadap NASABAH berdasarkan perjanjian ini dimuka pengadilan (Pengadilan) lain dalam wilayah Republik Indonesia atau melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut *). 3. Para Pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain bahwa putusan yang ditetapkan oleh BASYARNAS tersebut merupakan keputusan tingkat pertama dan terakhir serta mengikat Para Pihak **. 4. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, Para Pihak sepakat bahwa Para Pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada Pengadilan Agama

³⁰⁷ Wawancara kepada Ah. Azharuddin Lathif, M.Ag., M.H. selaku Ketua Bidang Edukasi Sosialisasi dan Literasi BPH DSN MUI melalui Zoom Meeting pada tanggal 29 November 2024.

	setempat di wilayah hukum Negara Republik Indonesia **. * dipilih antara Pengadilan Agama atau BASYARNAS ** Jika BASYARNAS yang dipilih.
--	--

Tabel 6 Usulan Klausul Penyelesaian Sengketa

d. Rekonstruksi Terhadap Tidak Dimuatnya Ketentuan Force Majuer pada Akad Murabahah Pada Bank BSI dan Bank BRISyariah Menurut Hukum Islam

Pada Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan mengenai keadaan memaksa bahwa yang dimaksud dengan *force majeure* adalah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan perestasiya.³⁰⁸

Adapun syarat-syarat peristiwa yang termasuk keadaan memaksa yakni disebutkan pada pasal 41 KHES, yaitu peristiwa tersebut haruslah peristiwa yang tidak dapat diduga sebelumnya, peristiwa tersebut tidak harus dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus memenuhi prestasi, peristiwa terjadi di luar kesalahan si pihak yang harus memenuhi prestasi dan yang terakhir pihak yang harus memenuhi prestasi tersebut tidak beritikad buruk. Dalam Hukum Islam *force majeure* dapat dipersamakan dengan istilah *dharurah*.³⁰⁹

³⁰⁸ “Kompilasi Hukum Ekonomi,” diakses 5 Agustus 2023, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/peraturan/detail/11e9da0e65cddbceb8bb313931383138.html>.

³⁰⁹ “Kompilasi Hukum Ekonomi.”

Dalam Hukum Islam *dharurah* diambil dari kata *darra*, *yadurru* dan *darran* yang memiliki arti merusak atau memberi *mudharat*. *Dharurah* adalah keadaan yang mendesak yang mengancam eksistensi manusia dan di luar kemampuan manusia yang berkaitan dengan panca (lima) tujuan yang dikenal dalam Hukum Islam yang dikenal sebagai *Maqashid al-syariah*. *Maqashid al-syariah* mencakup perlindungan terhadap agama, jiwa, nasab, harta serta kehormatan manusia, sehingga seseorang yang mengalami hal tersebut mendapatkan keringanan atau kemudahan sehingga memperbolehkan hal-hal yang dilarang untuk mengatasi keadaan *dharurah* tersebut.³¹⁰

Surat Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ (البقرة/2)

(280)

Berdasarkan firman Allah SWT tersebut di atas yang dikaitkan dengan nasabah bank syariah yang melakukan akad *murabahah*, maka dapat disimpulkan bahwa apabila nasabah yang berhutang tidak sanggup melunasi, maka pihak bank sebaiknya memberikan mereka waktu penangguhan sampai Allah SWT memudahkan

³¹⁰ Umdah Aulia Rohmah, “Konsep Force Majeure Dalam Akad Murabahah Dan Implementasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah,” *Lex Renaissance* 4, no. 1 (2019): 104–25, <https://doi.org/10.20885/JLR.vol4.iss1.art6>.

rezkinya, sehingga mereka dapat melakukan pembayaran berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan di dalam perjanjian. *Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui* tidak akan mungkin dilakukan oleh pihak bank, karena bagaimanapun bank syariah sebagai lembaga bisnis menjalankan sebuah bisnis yang tentunya berorientasi uang (keuntungan) (*money oriented*).

Hal ini menunjukkan bahwa surat Al-Baqarah ayat 280 sebagai dasar hukum bank syariah dalam menangani dan menyelesaikan tunggakan yang dilakukan oleh nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada pihak bank yang diatur di dalam Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, Standar Umum SOP Pembiayaan Murabahah, Standar Perlakuan Tunggakan.³¹¹ Tunggakan pembayaran kewajiban yang dilakukan oleh nasabah tentunya sebagai tindakan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian pihak bank, maka bank berhak memberikan denda (*ta'zir*) dan mendapatkan ganti rugi (*ta'widh*). Bank akan memberikan denda dan meminta ganti yang akan ditindaklanjuti dengan melakukan penyelesaian sengketa.

Dalam kasus ini, dapat dikatakan bahwa nasabah melakukan penunggakan dalam melakukan kewajibannya kepada pihak bank.

³¹¹ Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Murabahah* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2020), 52.

Tunggakan yang dilakukan nasabah disebut dengan kondisi '*force majeure*' atau keadaan memaksa, di mana seorang nasabah terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada nasabah, sementara nasabah tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk.

Dalam Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, Klausul *Force Majeur* ditegaskan bahwa keadaan *force majeure* bisa dijadikan alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian atau akad. Nasabah wajib membuat pernyataan atau pemberitahuan secara tertulis terkait keadaan *force majeure* yang dialami kepada bank. Bank wajib menetapkan lampiran bukti-bukti dari Kepolisian/instansi berwenang yang harus diberikan oleh nasabah terkait pelaporan peristiwa *force majeure*. Bank perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang timbul akibat terjadinya *force majeure* secara musyawarah untuk mufakat tanpa mengurangi hak-hak bank sebagaimana telah diatur dalam akad. Bank perlu mencantumkan klausula *force majeure* untuk mencegah sengketa atau konflik apabila terjadi *force majeure*, di mana kedua belah pihak akan merasa dirugikan dan saling menghindari kewajiban yang akan berujung pada saling mengajukan gugatan.

Menurut pendapat dari perwakilan DSN MUI, klausul *force majeure* bukan rukun wajib akad syariah, tetapi disarankan untuk

dimasukkan. Hal ini memberikan kepastian hukum dan pedoman bagi para pihak dalam menghadapi kondisi luar biasa (seperti bencana alam atau kebijakan pemerintah). Hukum syariah mengizinkan penundaan atau perubahan kewajiban tanpa sanksi bagi pihak yang terdampak, asalkan dapat dibuktikan secara adil. Pencantuman klausul ini melindungi hak dan kewajiban kedua belah pihak secara lebih baik.³¹²

Keterangan-keterangan tersebut di atas telah sesuai dengan rukun-rukun akad yang dikemukakan oleh Djuwaini yang terdiri atas (a) *'aqid*, yaitu orang yang berakad (subyek akad) yang dalam hal ini adalah kedua bank syariah tersebut dengan pengembangan pePropertian; (b) *ma'qud 'alaih*, yaitu benda-benda yang akan diakadkan (obyek akad) yang dalam hal ini adalah Properti; (c) *maudhu' al-'aqid*, yaitu tujuan atau maksud mengadakan akad yang dalam hal ini adalah untuk pembiayaan kepemilikan nasabah bagi nasabah bank; dan (d) *sighat al-'aqid*, yaitu *ijab qabul*. *Ijab* adalah ungkapan yang pertama kali dilontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Dalam pelaksanaan akad *murabahah* oleh bank-bank syariah di Banjarmasin, pihak bank

³¹² Wawancara kepada Ah. Azharuddin Lathif, M.Ag., M.H. selaku Ketua Bidang Edukasi Sosialisasi dan Literasi BPH DSN MUI melalui Zoom Meeting pada tanggal 29 November 2024.

mengucapkan *ijab* dan pihak pengembang pePropertian mengucapkan *qabul*.³¹³

Akad *murabahah* yang dilakukan antara bank-bank syariah di Banjarmasin dengan pengembang pePropertian termasuk ke dalam kategori akad *shahih*. Akad *shahih* adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad *shahih* adalah berlakunya seluruh dampak hukum yang ditimbulkan oleh akad tersebut dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad (bank syariah dan pengembangan pePropertian).³¹⁴

Adapun usulan yang penulis ajukan tentang klausul keadaan kahar (*force majeure*) adalah sebagai berikut :

KLAUSUL AWAL	USULAN KLAUSUL
Bank BSI Tidak Ada Klausul <i>Force Majeure</i> Bank BRI Syariah Tidak Ada klausul <i>Force Majeure</i>	Pasal ... KEADAAN KAHAR (<i>FORCE MAJEURE</i>) 1. Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) adalah kejadian yang tidak terduga dan berada di luar kendali para pihak, yang mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam akad ini. Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) mencakup, namun tidak terbatas pada: <ul style="list-style-type: none"> • Bencana alam (seperti gempa bumi, banjir, atau letusan gunung berapi), • Keadaan sosial-politik (kerusuhan, perang, embargo ekonomi, kebijakan pemerintah), • Wabah penyakit atau pandemi yang berdampak besar pada kondisi finansial nasabah. 2. Kewajiban Para Pihak dalam Kondisi Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) <ol style="list-style-type: none"> a. Pemberitahuan Tertulis: Dalam hal terjadi Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>), Nasabah wajib mengirimkan pemberitahuan tertulis

³¹³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cetakan 1 (Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2008), 51.

³¹⁴ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat* (Amzah, 2010), 20.

	<p>kepada Bank paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak terjadinya Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>). Dalam pemberitahuan ini, Nasabah wajib melampirkan bukti-bukti resmi yang mendukung terjadinya Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>), berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surat keterangan dari kepolisian atau instansi yang berwenang, atau • Dokumen lain yang dianggap sah oleh hukum atau peraturan yang berlaku. <p>b. Keterlambatan atau kelalaian Para Pihak untuk memberitahukan adanya Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) tersebut mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) oleh Pihak lain.</p> <p>c. Musyawarah untuk Mufakat: Bank dan Nasabah wajib melakukan musyawarah untuk menemukan solusi yang adil dan tidak merugikan salah satu pihak terhadap setiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) tersebut.</p> <p>3. Pengaruh Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) terhadap Kewajiban Pembayaran :</p> <p>a. Penangguhan Pembayaran: Apabila kondisi Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) membuat Nasabah tidak mampu melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran, Bank dapat memberikan penangguhan atau melakukan <i>rescheduling</i> pembayaran sesuai prinsip keadilan.</p> <p>b. Restrukturisasi Akad: Restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan melalui penjadwalan ulang (<i>rescheduling</i>) atau perubahan persyaratan (<i>reconditioning</i>) berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.</p> <p>4. Jika Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) berlanjut tanpa solusi yang memadai, Bank dapat mempertimbangkan penghapusan sebagian atau seluruh piutang (<i>write-off</i>) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.</p>
--	--

Tabel 7 Usulan Klausul Keadaan Kahar (*force majeure*)

Untuk memudahkan pemahaman terhadap klausul-klausul yang telah dijelaskan di atas dalam konteks akad Murabahah, penulis

menyajikan perjanjian Murabahah yang direkomendasikan sebagai berikut :

AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH¹

Nomor : 36²

-- Pada hari ini, jam 12.50 (dua belas lewat lima puluh menit) Waktu---
Indonesia Tengah, hari Rabu, tanggal 22-01-2023 (dua puluh dua -----
Januari dua ribu dua puluh tiga).³-----

-- Menghadap kepada saya, **YUDHA ALFIANI, Sarjana Hukum, -----
Magister Kenotariatan**, Notaris berkedudukan di Kabupaten Hulu ----
Sungai Selatan wilayah jabatan Provinsi Kalimantan Selatan⁴, dengan -
dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris kenal, yang masing-masing-
akan disebutkan pada bagian akhir akta ini: -----

1. Tuan **YUDI NOORFIANDI**, lahir di Martapura, pada tanggal-----
24-06-1071 (dua puluh empat Juni seribu sembilan ratus tujuh ----
puluh satu), Manager Marketing, Warga Negara Indonesia, bertempat -
tinggal di Kota Balikpapan, Jalan Pupuk Timur Nomor 44, Rukun-----
Tetangga 039, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan---
Selatan. Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk-----
Kependudukan (N.I.K) : 6471052406710003. -----
Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya --
selaku **Branch Manager - KC Banjarmasin PT. BANK SYARIAH-----
INDONESIA, Tbk**, berdasarkan Surat Ketetapan Penempatan dan ---
Penugasan (SKPP) Nomor : 04/05334-SK/HC-BSI, tanggal 08-07-2024
(delapan Juli dua ribu dua puluh empat) juncto Surat Kuasa Direksi
Nomor : 03/546-KEP/DIR tertanggal 27-12-2023 (dua puluh tujuh --
Desember dua ribu dua puluh tiga), dengan demikian berwenang ---
bertindak untuk dan atas nama **PT. BANK SYARIAH INDONESIA,---
Tbk**, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Selatan, dengan
alamat Gedung The Tower, Jalan Gatot Subroto Nomor 27, Kelurahan
Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12930; dan -
telah diadakan perubahan perubahan sebagaimana dimuat dalam ---
Akta Nomor : 4, tertanggal 03-04-1969 (tiga April seribu sembilan----

¹ **Judul Akad** (UUJN Pasal 38), sesuaikan dengan Akad atau akad yang dibuat dan ditandatangani.
Sesuai syariah setiap transaksi atau akad harus ada ijab-qabul secara tertulis termasuk akad atau perjanjian.

² **Nomor Akad** (UUJN Pasal 38), Akad notaris menggunakan nomor urut per bulan.

³ **Jam, Hari, Tanggal, Bulan, Tahun** (UUJN Pasal 38)

⁴ **Nama Notaris dan Tempat Kedudukan Notaris**

ratus enam puluh sembilan) dan telah diumumkan dalam Berita-----
 Negara Republik Indonesia, tertanggal 28-05-1971 (dua puluh -----
 delapan Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Nomor : 43, --
 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 242 yang -
 diubah dengan Akta Nomor : 25, tertanggal 08-09-2021 (delapan-----
 September dua ribu dua puluh satu), yang dibuat dihadapan -----
ASHOYA RATAM, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris
 di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh-----
 persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik-----
 Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor :-----
 AHU-0048485.AH.01.02.TAHUN 2021, tertanggal 08-09-2021 (delapan-----
 September dua ribu dua puluh satu) serta pemberitahuan telah-----
 diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ---
 Republik Indonesia berdasarkan Surat Nomor : AHU-AH.01.03-
 0445911, tanggal 08-09-2021 (delapan September dua ribu dua-----
 puluh satu); Akta Nomor 191, bertanggal 29-12-2-22 (dua puluh ----
 sembilan Desember dua ribu dua puluh dua), yang dibuat-----
 dihadapan **MUHAMMAD MUAZZIR, Sarjana Hukum, Magister -----
 Kenotariatan**, sebagai Notaris Pengganti dari Notaris **JOSE DIMA----**
SATRIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, berkedudukan --
 di Jakarta Selatan, yang telah diterima dan dicatat didalam Sistem --
 Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi ----
 Manusia Republik Indonesia, satu dan lain sebagaimana ternyata----
 dari Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan ---
“PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk” bertanggal 29-12-2022-----
 (dua puluh sembilan Desember dua ribu dua puluh dua), Nomor : ---
 AHU-AH.01.03-0497431.-----
 -- Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA – BANK.** -----
 2. Tuan **ARIF KUN MUHANDIS**, lahir di Palangkaraya, pada tanggal----
 04-08-1986 (empat Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh----
 enam), Warga Negara Indonesia, Dokter, bertempat tinggal di -----
 Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Jalan Andul Kadir Nomor 10, Rukun -
 Tetangga 001, Rukun Warga 001, Desa Durian Rabung, Kecamatan ----
 Padang Batung. Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor ----

- Induk Kependudukan (N.I.K) : 6305040408860002. -----
3. Nyonya **RAUDHATUL HUSNA**, lahir di Banjarmasin, pada tanggal---
08-09-1994 (delapan September seribu sembilan ratus sembilan ----
puluh empat), Warga Negara Indonesia, Karyawan Honorer, bertempat
tinggal di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Jalan Abdul Kadir Nomor 10,
Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Desa Durian Rabung, -----
Kecamatan Padang Batung. Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan -
Nomor Induk Kependudukan (N.I.K) : 6306024809940001. -----
-- Keduanya suami-isteri. -----
-- Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA – NASABAH**.⁵-----
-- Para penghadap telah saya, Notaris, kenal, berdasarkan identitasnya
yang diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----
-- Para penghadap bersama ini menerangkan terlebih dahulu : -----
1. Bahwa, **NASABAH** telah mengajukan permohonan fasilitas-----
pembiayaan kepada **BANK** untuk membeli barang (sebagaimana ----
didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya **BANK** menyetujui ---
melalui Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor -----
B.14/KC-BJM/01/2023, tertanggal 21-01-2023 (dua puluh satu ----
Januari dua ribu dua puluh tiga) (selanjutnya disebut “Surat -----
Persetujuan Prinsip”) yang merupakan satu kesatuan dan bagian ---
yang tidak terpisahkan dari Akad ini, dan dengan Akad ini-----
mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai--
dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam
Akad ini.-----
 2. Bahwa berdasarkan ketentuan Syariah, **BANK** membeli Barang ----
untuk **NASABAH** dan menjual - kepada **NASABAH** diatur dan-----
akan berlangsung menurut ketentuan ketentuan sebagai berikut: --
- **NASABAH** untuk dan atas nama **BANK** membeli barang dari ----
pemasok untuk memenuhi kepentingan **NASABAH** dengan-----

⁵ Pasal 38 ayat (3) UUN. Badan Akad memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi Akad yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Pembiayaan yang disediakan oleh **BANK**, dan selanjutnya **BANK** menjual barang tersebut kepada **NASABAH** sebagaimana-----
NASABAH membelinya dari **BANK**, dengan harga yang telah-----
 disepakati oleh **NASABAH** dan **BANK**, tidak termasuk biaya-biaya
 yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini. -----
 - Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung --
 kepada **NASABAH** dengan sepersetujuan dan sepengetahuan ----
BANK.-----
 - **NASABAH** membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan
 atas jual beli ini kepada **BANK** dalam jangka waktu tertentu yang
 disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum-
 Nasabah membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan -
 kepada **BANK**, **NASABAH** berpembiayaan kepada **BANK**. -----

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dengan
 Akad Pembiayaan Murabahah dalam akta ini (selanjutnya disebut -----
 "Akad") dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan serta
 diawali kalimat sebagai berikut : -----

----- **BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM**⁶ -----

----- "Hai orang yang beriman ! Penuhilah akad-akad itu"-----

----- (Surat Al - Maidah 5 : 1)-----

--"Dan Allah Swt. telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan ----
 -----riba"-----

----- (Surat Al - Baqarah 2 : 275) -----

--"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama ----
 kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku---
 ----- dengan suka sama suka di antara kamu"-----

----- (Surat An-Nisaa"⁴ : 29)-----

----- **DEFINISI** -----

----- **Pasal 1** -----

1. **Murabahah** : -----

⁶ Jika ingin memasukan kalimat Basmalah atau dalil-dalil Al-Qur'an dan As-Sunah atau Al-Hadits atau As- Sunnah, silahkan dapat dituliskan di bagian ini, baik dengan menggunakan Bahasa Arab atau Bahasa Indonesia. Apabila menggunakan Bahasa Arab atau selain Bahasa Indonesia, maka harus diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia atau ada *Sworn Translator* (Penerjemah Tersumpah), (*Vide* Ketentuan UUJN terkait pemakaian Bahasa dalam pembuatan Akad).

Akad jual beli antara Bank dan Nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan Nasabah dan menjual kepada Nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang-----
disepakati.-----

2. **Syariah** :-----
Hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur"an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdhdah-- dan ibadah muamalah.-----
3. **Barang** :-----
Barang yang dihalalkan berdasar Syari"ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli **NASABAH** dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh **BANK**.-----
4. **NASABAH** :-----
NASABAH adalah Pembeli yang berkewajiban membeli Barang----- sesuai surat permohonan yang telah diajukan oleh **NASABAH**----- kepada **BANK**.-----
5. **Pemasok** :-----
Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidak-tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh **BANK** untuk menyediakan barang yang dibeli oleh **NASABAH** untuk dan atas nama **BANK**.-----
6. **Pembiayaan Murabahah**:-----
Pembiayaan Murabahah adalah pembiayaan suatu barang dengan--- menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati-----
7. **Piutang Murabahah** :-----
Piutang Murabahah adalah hak tagih **BANK** kepada **NASABAH** yang timbul karena realisasi Pembiayaan Murabahah berdasarkan Akad -- ini.-----
8. **Utang Murabahah** :-----
Utang Murabahah adalah sejumlah kewajiban keuangan **NASABAH**-- kepada **BANK** yang timbul dari realisasi Pembiayaan Murabahah --- berdasarkan Akad ini.-----
9. **Harga beli** :-----

Sejumlah uang yang disediakan **BANK** kepada **NASABAH** untuk ----
membeli barang dari Pemasok atas permintaan **NASABAH** yang -----
disetujui **BANK** berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari **BANK** -----
kepada **NASABAH**, maksimum sebesar pembiayaan. -----

10. **Harga Jual** : -----

Harga Jual adalah harga beli ditambah Marjin Keuntungan **BANK** ---
yang ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui/disepakati oleh **NASABAH**.

11. **Margin Keuntungan** : -----

Sejumlah uang sebagai keuntungan **BANK** atas terjadinya jual beli --
yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh **NASABAH**
kepada **BANK** sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah-----
disepakati **NASABAH** dan **BANK**.-----

12. **Surat Pengakuan Penerimaan Pembiayaan** : -----

Surat Pengakuan bahwa **NASABAH** telah menerima pembiayaan ----
dari **BANK** yang dibuat dan ditandatangani **NASABAH** dan diterima -
serta diakui oleh **BANK**, sehingga karenanya berlaku dan bernilai----
sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari -----
NASABAH kepada **BANK** sebesar yang telah diterima. Surat-----
Pengakuan Penerimaan Pembiayaan tidak terbatas pada wesel,-----
promes,dan/atau instrumen lainnya.-----

13. **Tanda Terima**: -----

Tanda Terima Barang adalah bukti tertulis atas diterimanya barang
dari **BANK**/Pemasok kepada **NASABAH**. -----

14. **Tunggakan** : -----

Tunggakan adalah Utang Murabahah yang telah jatuh tempo, tetapi-
belum dibayar oleh **NASABAH**. -----

15. **Uang Muka** : -----

Uang Muka adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh---
BANK dan disetujui oleh **NASABAH** untuk pembayaran sebagian ----
harga beli barang dari dan yang disediakan **BANK**, yang merupakan
salah satu syarat yang harus dipenuhi **NASABAH** untuk memperoleh
Pembiayaan Murabahahdari **BANK**. -----

16. **Diskon** : -----

Diskon adalah potongan harga dari pemasok yang terjadi baik-----
sebelum maupun setelah akad.-----

17. **Force Majeure** :-----

Force Majeure adalah peristiwa/kejadian yang disebabkan oleh -----
bencana alam, kerusuhan, huru hara, pemberontakan, epidemi, ----
sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau -----
sebab-sebab lain di luar kekuasaan **BANK** dan **NASABAH**. -----

18. **Ganti Rugi (Ta'widh)** :-----

Ganti Rugi (Ta'widh) adalah sejumlah dana yang harus dibayarkan --
oleh **NASABAH** kepada **BANK** atas kerugian nyata yang dialami -----
oleh **BANK** karena kelalaian dan/atau penyimpangan dari ketentuan
Akad ini yang dilakukan oleh **NASABAH**. -----

19. **Dokumen Jaminan** :-----

Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau ----
hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin
terlaksananya kewajiban **NASABAH** terhadap **BANK** berdasarkan ----
Akad ini. -----

20. **Jangka Waktu Akad** :-----

Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 ----
Akad ini. -----

21. **Hari Kerja Bank** :-----

Hari Kerja Bank Indonesia. -----

22. **Pembukuan Pembiayaan** :-----

Pembukuan atas nama **NASABAH** pada **BANK** yang khusus mencatat
seluruh transaksi **NASABAH** sehubungan dengan Pembiayaan, yang
merupakan bukti sah dan mengikat **NASABAH** atas segala kewajiban
pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan --
cara yang sah menurut hukum. -----

23. **Cidera Janji** :-----

Cidera Janji Cidera Janji adalah keadaan Nasabah tidak memenuhi -
kewajiban secara baik dan benar atau melanggar ketentuan di dalam
akad ini.-----

-----**BARANG**⁷-----

-----**Pasal 2**-----

Pihak Pertama dan **Pihak Kedua** sepakat bahwa Barang yang menjadi objek perjanjian dalam akad ini adalah Tanah dan Bangunan dengan -- luas tanah 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi), yang berlokasi di - Perumahan Durian Kuning A15 Jalan Durian Kuning Rukun Tetangga 007, Rukun Warga .002, Desa Telaga Bidadari, Kecamatan Sungai Raya, Provinsi Kalimantan Selatan, tercatat atas nama Ari Wibowo, yang akan dibalik nama menjadi atas nama **NASABAH**.-----

Berikut bangunan-bangunan dan benda-benda yang berada di atasnya ---- baik yang sudah ada maupun yang akan ada yang menurut sifatnya dan --- ketentuannya termasuk benda tetap, untuk diikat sesuai ketentuan yang--- berlaku.-----

-----**FASILITAS PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA**-----

-----**Pasal 3**-----

1. **BANK** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada **NASABAH** yang akan digunakan untuk membeli barang, dan **NASABAH** berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berpembayaan kepada **BANK** sejumlah sebagai berikut : -----

- **Harga Beli** : -----
Rp153.000.000,00 (seratus lima puluh tiga juta Rupiah).-----
- **Margin** : -----
Rp45.647.920,00 (empat puluh lima juta enam ratus empat ----
puluh tujuh ribu sembilan ratus dua puluh Rupiah).-----
- **Harga Jual BANK** : -----
Rp198.647.920,00 (seratus sembilan puluh delapan juta enam -
ratus empat puluh tujuh ribu sembilan ratus dua puluh Rupiah).
- **Uang Muka NASABAH**⁸ : -----

⁷ Objek Jual Beli Murabahah harus dijelaskan secara lengkap berupa Tanah dan Bangunan beserta lokasinya.

⁸ Uang muka dalam akad murabahah diatur dalam **Fatwa DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah**.

Fatwa ini mengatur hal-hal berikut:

1. **Uang muka (urban)** adalah sejumlah uang yang dibayarkan oleh nasabah sebagai tanda jadi pembelian barang.

Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta Rupiah). -----

- **Total Pembiayaan/Kewajiban NASABAH⁹** :-----

Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta Rupiah). -----

Total Pembiayaan/Kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**-----
 sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini telah disepakati pada saat
 ini dan oleh karena itu tidak dapat berubah. -----

- **Nominal Angsuran/bulan :** -----

Rp2.083.333,00 (dua juta delapan puluh tiga ribu tiga ratus tiga
 puluh tiga Rupiah).-----

2. Total Pembiayaan/Kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** sebagaimana
 dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak termasuk biaya-biaya yang timbul---
 sehubungan dengan pembuatan akad ini, seperti biaya administrasi,
 Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bea materai dan biaya-
 biaya lainnya, yang oleh Para Pihak telah disepakati dibebankan ----
 sepenuhnya kepada **NASABAH**. -----
3. Dalam hal terdapat Diskon Pemasok setelah akad ini ditandatangani,
 maka diskon tersebut akan dibagi antara **BANK** dan **NASABAH** -----
 berdasarkan kesepakatan yang akan diatur kemudian oleh Para ----
 Pihak.-----

----- PELAKSANAAN PRINSIP MURABAHAH¹⁰ -----

----- Pasal 4 -----

Pelaksanaan prinsip Murabahah yang berlangsung antara **BANK**-----
 sebagai Penjual dengan **NASABAH** sebagai Pembeli dilaksanakan -----
 berdasarkan ketentuan Prinsip Syariah dan diatur menurut ketentuan
 dan persyaratan sebagai berikut:-----

1. **NASABAH** membutuhkan barang dan meminta kepada **BANK**-----
 untuk menyediakan Pembiayaan Murabahah guna pembelian -----

2. Jika akad murabahah tidak dilanjutkan karena kesalahan nasabah, lembaga keuangan syariah berhak mengambil uang muka tersebut sebesar kerugian nyata yang diderita.

3. Jika tidak ada kerugian, sisa uang muka harus dikembalikan kepada nasabah.

4. Jika pembatalan terjadi karena kesalahan lembaga keuangan syariah, uang muka harus dikembalikan sepenuhnya kepada nasabah.

⁹ Rincian **margin keuntungan** dan **harga jual** harus disampaikan secara jelas dalam perjanjian murabahah, karena ini merupakan salah satu prinsip utama yang diatur dalam **Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah**. Dalam fatwa tersebut ditegaskan bahwa harga beli, margin keuntungan, dan harga jual harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak di awal akad.

¹⁰ Bank harus membeli barang yang dijanjikan jikalau dikuasakan dengan akad wakalah kepada nasabah diminta bukti pembelian kwitansi jangan sampai ada penyimpangan.

barang tersebut. -----

2. **BANK** menyediakan fasilitas pembiayaan Murabahah sesuai dengan permohonan **NASABAH**. -----
3. **NASABAH** membeli barang dan setuju serta mengikatkan diri untuk membayar sebesar Harga Jual barang sesuai kesepakatan dalam Akad ini. -----

----- **SYARAT REALISASI** -----

----- **Pasal 5** -----

1. **BANK** akan melaksanakan realisasi, setelah **NASABAH** terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :-----
 - a. menyerahkan kepada **BANK** seluruh dokumen yang disyaratkan oleh **BANK** termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri **NASABAH**, surat atau formulir rincian Barang, dokumen----- kepemilikan agunan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan dokumen pengikatan agunan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Prinsip dari **BANK**; -----
 - b. menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan agunan----- yang disyaratkan oleh **BANK**;-----
 - c. melunasi uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang----- disyaratkan oleh **BANK** sebagaimana tercantum dalam Surat----- Persetujuan Prinsip dan yang terkait dengan pembuatan Akad ---- ini;-----
 - d. telah menyerahkan kepada **BANK** Surat Sanggup Membayar untuk membayar lunas Harga Jual kepada **BANK**. -----
2. **BANK** wajib memberikan tanda terima kepada **NASABAH** atas setiap pembayaran atau penyerahan dokumen oleh **NASABAH**.-----
3. **NASABAH** wajib membuka dan/atau memelihara rekening giro atau tabungan pada **BANK** atas petunjuk **BANK** selama **NASABAH** ----- mendapat fasilitas dari **BANK**. -----
4. Dalam hal **BANK** telah membayar kepada Pemasok termasuk----- pembayaran uang muka, maka **NASABAH** tidak dapat membatalkan secara sepihak Akad ini. -----

----- **PENYERAHAN BARANG** -----

----- **Pasal 6** -----

1. Berdasarkan syarat pembelian antara **BANK** dan Pemasok, -----
penyerahan barang sebagaimana dimaksud Pasal 2 dan Pasal 3 -----
Akad ini akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada **NASABAH**.-
2. Apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh **BANK** dari -----
Pemasok dilakukan oleh **NASABAH** untuk dan atas nama **BANK** -----
berdasarkan kuasa dari **BANK**, maka kuasa harus dibuat secara -----
tertulis dan bersifat khusus sebagaimana dimaksud dalam -----
ketentuan Pasal 1795 dan Pasal 1796 bagian kedua Kitab Undang-
Undang Hukum Perdata. -----

----- **JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN** -----

----- **Pasal 7** -----

1. **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar
kembali jumlah seluruh pembiayaannya kepada **BANK** sebagaimana
tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu **60** (enam puluh)
bulan atau **5** (lima) tahun terhitung dari tanggal Akad ini -----
ditandatangani yaitu **22-01-2023** (dua puluh dua Januari dua ribu -
dua puluh tiga) sampai dengan tanggal **22-01-2028** (dua puluh dua-
Januari dua ribu dua puluh delapan), dengan cara mengangsur pada
tiap-tiap bulan sebesar **Rp2.083.333,00** (dua juta delapan puluh tiga
ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah), yang ditetapkan dalam “Surat
Sanggup” untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo yakni-
pada tanggal **22-01-2028** (dua puluh dua Januari dua ribu dua puluh
delapan). -----
2. **NASABAH** wajib membayar angsuran atas Fasilitas Pembiayaan ----
sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini pada setiap bulannya
sebagaimana diuraikan dalam jadwal angsuran yang merupakan satu
kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akad ini. -----
Angsuran tersebut harus dilakukan pada setiap tanggal yang sama--
dengan tanggal yang ditentukan **BANK** sampai dengan diunasinya --
seluruh kewajiban oleh **NASABAH**. -----
3. Setiap pembayaran oleh **NASABAH** kepada **BANK** lebih dahulu -----
digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya -----
berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai -----
pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan -----

Margin Keuntungan **BANK**.-----

4. Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali Pembiayaan jatuh-----
bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka **NASABAH**----
berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan -----
pembayaran pada hari pertama **BANK** bekerja kembali. -----
5. **NASABAH** akan melakukan pembayaran Fasilitas Pembiayaan dan
ganti rugi atas biaya biaya lain jika ada secara tertib dan teratur. ----
6. Dalam hal **NASABAH** akan melakukan pelunasan yang dipercepat ---
maka kewajiban **NASABAH** yang harus dilunasi adalah sebesar -----
sisa hutang/kewajiban **NASABAH** sebagaimana tertera dalam -----
catatan/administrasi yang ada pada **BANK**.-----

----- **TEMPAT PEMBAYARAN** -----

----- **Pasal 8** -----

1. Setiap pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan oleh **NASABAH** -
kepada **BANK** dilakukan di kantor **BANK** atau di tempat lain yang ---
ditunjuk **BANK**, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh --
dan atas nama **NASABAH** di **BANK**. -----
2. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening **NASABAH** di----
BANK, maka dengan ini **NASABAH** memberi kuasa yang tidak dapat
berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab
Undang-Undang Hukum Perdata kepada **BANK**, untuk mendebet ----
rekening **NASABAH** guna membayar/melunasi pembiayaan -----
NASABAH.-----

----- **BIAYA¹¹, POTONGAN DAN PAJAK** -----

----- **Pasal 9** -----

1. **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk -----
menanggung segala biaya berupa antara lain : -----
 - a. Biaya Administrasi dan harus dibayar pada saat akad -----
ditandatangani yaitu sebesar **Rp.200.000,00** (dua ratus ribu ----
Rupiah); dan-----
 - b. Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan-----
Akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris/PPAT, ----

¹¹ Biaya harus dipahami dan disetujui diawal mengenai jumlah dan hitungannya serta biaya riil.
Hati-hati penentuan biaya jangan sampai adanya Riba.

premi asuransi, dan biaya pengikatan jaminan; sepanjang hal itu diberitahukan **BANK** kepada **NASABAH** sebelum-----
ditandatanganinya Akad ini, dan **NASABAH** menyatakan-----
persetujuannya.-----

2. Setiap pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan sehubungan ---
dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat **NASABAH** dan ---
BANK, dilakukan oleh **NASABAH** kepada **BANK** tanpa potongan,----
pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika ----
potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-
undangan yang berlaku. -----
3. **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap
setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang- -----
undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh-----
NASABAH melalui **BANK**.-----

----- **PENGAKUAN HUTANG DAN PENYERAHAN BARANG**-----

----- **JAMINAN** -----

----- **Pasal 10** -----

1. Berkaitan dengan Akad ini, selama pembayaran kewajiban / hutang sehubungan dengan Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud---
Pasal 3 Akad ini belum dilunasi seluruhnya oleh **NASABAH** kepada -
BANK, maka **NASABAH** dengan ini mengaku secara sah berhutang--
kepada **BANK** sebagaimana **BANK** menerima pengakuan hutang ----
tersebut dari **NASABAH** sebesar kewajiban dan/atau hutang yang ---
belum dibayar lunas oleh **NASABAH**-----
2. Guna menjamin tertib pembayaran atau pelunasan hutang-----
sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat pada waktu yang-----
telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka -----
NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat
dan menandatangani akta pengikatan jaminan dan dengan ini-----
menyerahkan Barang Jaminan/daftar tagihan atau daftar barang----
yang dijaminakan kepada **BANK** berupa : -----
-- Tanah dan Bangunan dengan luas tanah 150 m2 (seratus lima ----
puluh meter persegi), yang berlokasi di Perumahan Durian Kuning A15
Jalan Durian Kuning Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 002, Desa-----

Telaga Bidadari, Kecamatan Sungai Raya, Provinsi Kalimantan Selatan, --
 tercatat atas nama Ari Wibowo, yang akan dibalik nama menjadi atas----
 nama **NASABAH**.-----

3. **NASABAH** setuju untuk membuat akta pengikatan jaminan secara notaril dan/atau di bawah tangan sebagaimana dipersyaratkan ----- oleh **BANK** dan menyerahkan asli dari dokumen jaminan dan/atau-- bukti kepemilikan barang jaminan kepada **BANK**.-----
4. Apabila berdasarkan pertimbangan **BANK**, nilai dari barang-barang - jaminan sebagaimana dimaksud dalam Dokumentasi Jaminan tidak lagi cukup untuk menjamin pembayaran kewajiban / hutang----- **NASABAH** kepada **BANK**, maka atas permintaan pertama dari **BANK**, **NASABAH** wajib menambah barang jaminan lainnya yang disetujui-- **BANK**.-----
5. Setelah seluruh kewajiban pembayaran **NASABAH** dinyatakan lunas oleh **BANK** atau dalam hal berdasarkan pertimbangan **BANK**, barang-barang jaminan sudah tidak diperlukan lagi sebagai jaminan, maka - **BANK** akan mengembalikan bukti kepemilikan dan barang jaminan - tersebut kepada **NASABAH/PENJAMIN**.-----

-----**JAMINAN**¹²-----

-----**Pasal 11**-----

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan-----
 Pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah-----
 disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka **NASABAH**
 berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan
 dan membuat pengikatan jaminan¹³ kepada **BANK** sesuai dengan-----
 peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian
 yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis barang jaminan yang -----
 diserahkan adalah berupa : -----

¹² Jaminan dalam murabahah diatur dalam **Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah**, khususnya pada ketentuan tambahan mengenai jaminan dan sanksi.

Fatwa ini menyatakan bahwa:

1. **Jaminan** boleh diminta oleh lembaga keuangan syariah untuk memastikan nasabah memenuhi kewajibannya (poin 5).

2. Jaminan tersebut akan dicairkan jika nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi lembaga keuangan syariah tanpa melanggar prinsip syariah. Jaminan yang diminta harus diproses secara adil dan transparan sesuai dengan kesepakatan awal.

¹³ Disini pengikatan jaminan yang sesuai dengan syariah.

- Hak Milik Nomor : 89/Telaga Bidadari atas sebidang tanah-----
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-07-2009 (dua-----
 Juli dua ribu sembilan) Nomor 38/TBR/2009 seluas 150 m2-----
 (seratus lima puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi -----
 Bidang Tanah (NIB) : 17.04.02.08.00038 dan Surat Pemberitahuan
 Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor ----
 Objek Pajak (NOP) : 63.06.060.030.000.0684.7, terletak di : -----
 - Provinsi : Kalimantan Selatan;-----
 - Kabupaten : Hulu Sungai Selatan; -----
 - Kecamatan : Sungai Raya; -----
 - Desa : Telaga Bidadari;-----
 - Jalan : Durian Kuning;
 - Blok/Kaveling : A.15;-----
 Obyek Jaminan ini meliputi pula :-----
 - Segala sesuatu bangunan atau benda yang sekarang telah ada ----
 maupun yang akan ada dan/atau yang berdiri di atas tanah -----
 tersebut, yang menurut hukum dan Undang-undang dianggap ----
 sebagai benda tetap tanpa terkecuali. -----

----- **GANTI RUGI (TA'WIDH) DAN DENDA (TA'ZIR)**¹⁴-----

----- **Pasal 12** -----

1. Dalam hal **NASABAH** lalai dan/atau menyimpang dari ketentuan ----
 Akad, maka **BANK** berhak mendapat Ganti Rugi (Ta'widh) dari-----
NASABAH sebesar kerugian nyata yang dialami oleh **BANK**. -----
2. Utang Murabahah **NASABAH** yang tidak dilunasi selambat- -----
 lambatnnya pada saat jatuh tempo angsuran bulanan dan pelunasan
 dapat dikenakan Denda (Ta'zir) atas keterlambatan tersebut sebesar
Rp478,00 (empat ratus tujuh puluh delapan Rupiah) untuk setiap --
 hari keterlambatan atas pembayaran kewajiban bagi **NASABAH**. ----
3. Dana dari Denda (Ta'zir) atas keterlambatan yang diterima oleh **BANK**
 akan diperuntukkan sebagai dana sosial.-----

¹⁴ Sesuai Ijtihad Fatwa DSN-MUI Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 43/Dsn-Mui/Viii/2004 Tentang Ganti Rugi (Ta'widh) dan Fatwa DSN 17/DSN-MUI/IX/2000: Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran.
 Catatan: dalam penerapan harus hati-hati bukan sebagai modus pendapatan bank tapi untuk jera dan disiplin.

-----**PERISTIWA CIDERA JANJI**¹⁵-----

-----**Pasal 13**-----

1. **Kriteria Cidera Janji oleh NASABAH.**-----

NASABAH dianggap melakukan cidera janji apabila :-----

- a. Terlambat membayar angsuran sesuai jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam akad pembiayaan ini;-----
- b. Tidak membayar angsuran dalam waktu lebih dari [sebutkan ----- jumlah hari/bulan keterlambatan] dari tanggal jatuh tempo; -----
- c. Menggunakan objek pembiayaan untuk tujuan selain yang ----- disepakati tanpa izin tertulis dari **BANK**;-----
- d. Melakukan tindakan atau kelalaian yang merugikan atau dapat -- mengurangi nilai objek pembiayaan yang masih dalam masa ----- pembiayaan;-----
- e. Melanggar syarat-syarat lain yang telah disepakati dalam akad--- pembiayaan ini. -----

2. **Kriteria Cidera Janji oleh BANK.**-----

Bank dianggap melakukan cidera janji apabila:-----

- a. Tidak memenuhi kewajibannya dalam menyediakan----- pembiayaan sesuai ketentuan dan jumlah yang disepakati dalam- akad ini;-----
- b. Menyalahgunakan data dan informasi **NASABAH** di luar----- ketentuan yang diatur dalam akad pembiayaan;-----
- c. Melanggar syarat-syarat lain yang telah disepakati dalam akad--- pembiayaan ini yang merugikan hak-hak **NASABAH**.-----

3. **Sanksi atas Keterlambatan Pembayaran oleh NASABAH.**-----

- a. Dalam hal **NASABAH** terlambat melakukan pembayaran ----- angsuran, **BANK** berhak untuk mengenakan sanksi berupa denda keterlambatan (ta'zir) yang akan digunakan sepenuhnya untuk -- tujuan amal, sesuai prinsip syariah dan kebijakan yang berlaku. -
- b. Besaran denda keterlambatan tersebut adalah [sebutkan nominal atau persentase dari jumlah angsuran].-----

4. **Tindakan Koreksi oleh Bank atas Cidera Janji.**-----

- a. Jika **BANK** terbukti melakukan cidera janji, Nasabah berhak-----

¹⁵ Sesuai rekomendasi penulis sebelumnya.

untuk meminta koreksi atas pelanggaran yang dilakukan -----
NASABAH, termasuk tetapi tidak terbatas pada pengembalian ---
 dana atau perbaikan layanan yang tidak sesuai dengan akad. ----

- b. Apabila **BANK** tidak melakukan koreksi dalam jangka waktu -----
 [sebutkan waktu penyelesaian yang disepakati] sejak pengajuan
 klaim oleh **NASABAH**, **NASABAH** berhak untuk mengajukan -----
 penyelesaian sengketa melalui mekanisme yang disepakati dalam
 akad ini. -----

5. Pengakhiran Akad oleh BANK atau NASABAH. -----

- a. Dalam hal cidera janji terjadi secara terus-menerus, **BANK** atau --
 Nasabah berhak untuk mengakhiri akad pembiayaan ini secara --
 sepihak sesuai ketentuan yang berlaku.-----
- b. Pihak yang mengakhiri akad wajib memberitahukan secara tertulis
 kepada pihak lainnya dan menyelesaikan seluruh kewajiban -----
 pembayaran atau pengembalian hak yang masih terutang. -----

6. Penyelesaian Sengketa. -----

- a. Apabila terjadi perselisihan terkait pelaksanaan klausula cidera
 janji, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui
 musyawarah secara kekeluargaan. -----
- b. Apabila tidak tercapai kesepakatan, sengketa akan diselesaikan --
 melalui [Lembaga Arbitrase Syariah atau Pengadilan Agama],-----
 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di--
 Indonesia. -----

7. Biaya Perkara. -----

- a. Apabila sengketa harus diselesaikan melalui proses hukum di ---
 [Lembaga Arbitrase Syariah atau Pengadilan Agama], kedua belah
 pihak sepakat bahwa seluruh biaya perkara yang timbul, termasuk
 tetapi tidak terbatas pada biaya administrasi, biaya hukum, dan -
 biaya terkait lainnya, akan ditanggung oleh pihak yang dinyatakan
 bersalah atau pihak yang mengalami kekalahan dalam putusan --
 hukum yang berlaku. -----
- b. Jika terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sebelum -----
 putusan akhir, maka pembagian biaya perkara akan ditanggung -
 bersama sesuai kesepakatan kedua belah pihak. -----

-----**PERNYATAAN DAN JAMINAN NASABAH**-----

-----**Pasal 14**-----

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada **BANK**, -----
 sebagaimana **BANK** menerima pernyataan pengakuan **NASABAH** -----
 tersebut, bahwa :-----

- a. **NASABAH** berhak dan berwenang sepenuhnya untuk-----
 menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya,
 serta untuk menjalankan usahanya. -----
- b. **NASABAH** menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang -----
 ditandatangani oleh **NASABAH** berkaitan dengan Akad ini, -----
 keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan
 perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan **NASABAH** --
 yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta --
 mengikat **NASABAH** dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula
 tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya. -----
- c. **NASABAH** menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini --
 para pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris-----
 perusahaan **NASABAH** telah mengetahui dan memberikan -----
 persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula **NASABAH**-----
 menjamin dan karenanya membebaskan **BANK** dari segala gugatan -
 atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap **NASABAH**. -
- d. **NASABAH** menjamin, bahwa terhadap setiap pembelian barang dari
 Pihak Ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, --
 tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali. -----
- e. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang -----
 undangan yang berlaku, **NASABAH** berjanji, oleh karena itu -----
 mengikatkan diri mendahulukan untuk membayar dan melunasi ----
 kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** dari kewajiban lainnya. -----
- f. **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu
 ke waktu menyerahkan kepada **BANK**, jaminan tambahan yang dinilai
 cukup oleh **BANK**, selama kewajiban membayar pembiayaan atau sisa
 pembiayaan kepada **BANK** belum lunas.-----

-----**PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH**-----

-----**Pasal 15**-----

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama ---- masa berlalunya Akad ini, **NASABAH**, kecuali setelah mendapatkan--- persetujuan tertulis dari **BANK**, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :-----

- 1) memindahkan kedudukan/lokasi barang agunan dari ----- kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada,----- dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang agunan yang --- bersangkutan kepada pihak lain;-----
- 2) mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk ----- menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas ----- sebagian atau seluruh harta kekayaannya;-----
- 3) Dalam hal **NASABAH** berbentuk Badan Hukum, sebagai berikut :----
 - a. melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau ----- konsolidasi perusahaan **NASABAH** dengan perusahaan atau ----- perorangan lain; -----
 - b. menjual baik sebagian atau seluruh asset perusahaan **NASABAH**--- yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara---- membayar atau melunasi pembiayaan atau sisa pembiayaan ----- **NASABAH** kepada **BANK**, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha **NASABAH**;-----
 - c. membuat pembiayaan lain kepada Pihak Ketiga; -----
 - d. mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris, dan/atau Direksi perusahaan **NASABAH**;-----
 - e. melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan **NASABAH**;-----
 - f. memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain. -----

----- **PELUNASAN DIPERCEPAT**¹⁶-----

¹⁶ Pelunasan dipercepat dalam akad **murabahah** diatur dalam **Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 23/DSN-MUI/III/2002** tentang **Potongan Pelunasan dalam Murabahah**. Fatwa ini menyebutkan bahwa jika nasabah ingin melakukan pelunasan lebih awal (pelunasan dipercepat), maka bank syariah dapat memberikan potongan (diskon) atas sisa utang sebagai bentuk kebijakan atau insentif, bukan sebagai kewajiban. Hal ini dikenal dengan istilah **ibra'** (pemberian keringanan).

Adapun ketentuannya adalah:

----- **Pasal 16** -----

NASABAH dapat melakukan Pelunasan Dipercepat yang dilakukan ----
sebelum berakhirnya jatuh tempo Pembiayaan sesuai dengan ketentuan
yang berlaku pada **BANK**. -----

----- **RISIKO** -----

----- **Pasal 17** -----

1. **NASABAH** atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan -----
pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap
sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau
hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu,
hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani seluruh
risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH**, dan karena itu
pula **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk -----
membebaskan **BANK** dari segala risiko tersebut. -----
2. Dalam hal di kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan
atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut Barang dan atau -
pelaksanaan pembeliannya, seluruh atau sebagian dibiayai dengan--
pembiayaan **BANK** yang telah diterima **NASABAH** dibuktikan dengan
tanda terima barang, maka segala risiko sepenuhnya menjadi -----
tanggung jawab **NASABAH** dan atau **PEMASOK**.-----
3. Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana
dimaksud dalam ayat 2, tidak dapat dijadikan alasan untuk -----
mengkikari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban-----
NASABAH kepada **BANK** sesuai Akad, termasuk antara lain -----
membayar angsuran dan sebagainya. -----

----- **ASURANSI**¹⁷ -----

----- **Pasal 18** -----

1. Selama Utang Murabahah belum lunas, maka Agunan yang dapat ---
diasuransikan wajib diasuransikan oleh dan atas beban **NASABAH** --

- Potongan (ibra') sepenuhnya merupakan kebijakan lembaga keuangan syariah.
- Tidak boleh menjadi syarat atau janji sejak awal akad murabahah.

¹⁷ Dalam **Fatwa DSN-MUI Nomor 30/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah**, asuransi dibahas pada poin ke-8, yang berbunyi:

"Jika barang yang diperjualbelikan membutuhkan asuransi, maka asuransi yang digunakan harus berdasarkan prinsip syariah."

Ketentuan ini mengatur bahwa apabila ada kebutuhan untuk melibatkan asuransi dalam pembiayaan murabahah, maka jenis asuransi yang digunakan wajib berbasis syariah, sehingga bebas dari unsur riba, gharar, dan maisir.

- kepada Perusahaan Asuransi berdasarkan prinsip syariah yang -----
 disetujui oleh **BANK** terhadap risiko kerugian yang jenis, nilai dan ---
 jangka waktunya disepakati oleh **BANK** dan **NASABAH**. -----
2. Apabila **NASABAH** perorangan dan diharuskan ikut serta dalam ----
 asuransi jiwa maka harus sesuai dengan ketentuan syariah yang ----
 berlaku. -----
 3. Para pihak memahami, mengetahui dan sepakat atas seluruh -----
 klausula yang tercantum dalam perjanjian asuransi (Polis).-----
 4. Dalam perjanjian asuransi (Polis) wajib dicantumkan klausula yang -
 menyatakan bahwa bilamana terjadi pembayaran ganti rugi dari ----
 perusahaan asuransi, maka **BANK** berhak memperhitungkan hasil --
 pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban **NASABAH**----
 kepada **BANK** (*Banker's Clause*). -----
 5. Premi asuransi atas Agunan wajib dibayar lunas atau dicadangkan--
 oleh **NASABAH** dibawah penguasaan **BANK** sebelum dilakukan -----
 penarikan pembiayaan atau perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
 6. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi---
 kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban-----
NASABAH kepada **BANK** dan wajib dibayar dengan seketika dan ----
 sekaligus oleh **NASABAH** pada saat ditagih oleh **BANK**. -----
 7. Asli kwitansi atau pembayaran resmi premi asuransi dan asli polis
 asuransi beserta '*Banker's Clause*' wajib diserahkan kepada **BANK**. -

-----**KEADAAN KAHAR (FORCE MAJEURE)**¹⁸ -----

----- **Pasal 19** -----

1. Keadaan Kahar (*Force Majeure*) adalah kejadian yang tidak terduga
 dan berada di luar kendali para pihak, yang mengakibatkan salah ---
 satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagaimana-----
 ditetapkan dalam akad ini. Keadaan Kahar (*Force Majeure*) mencakup,
 namun tidak terbatas pada: -----
 - Bencana alam (seperti gempa bumi, banjir, atau letusan gunung
 berapi),-----
 - Keadaan sosial-politik (kerusuhan, perang, embargo ekonomi,----
 kebijakan pemerintah), -----

¹⁸ Sesuai dengan rekomendasi penulis.

- Wabah penyakit atau pandemi yang berdampak besar pada-----
kondisi finansial nasabah. -----
2. Kewajiban Para Pihak dalam Kondisi Keadaan Kahar (*Force Majeure*).
- a. Pemberitahuan Tertulis:** Dalam hal terjadi Keadaan Kahar -----
(*Force Majeure*), Nasabah wajib mengirimkan pemberitahuan -----
tertulis kepada **BANK** paling lambat 14 (empat belas) hari kalender
sejak terjadinya Keadaan Kahar (*Force Majeure*).-----
Dalam pemberitahuan ini, **NASABAH** wajib melampirkan bukti-
bukti resmi yang mendukung terjadinya Keadaan Kahar (*Force ----*
Majeure), berupa: -----
- Surat keterangan dari kepolisian atau instansi yang berwenang,
atau -----
 - Dokumen lain yang dianggap sah oleh hukum atau peraturan
yang berlaku. -----
- b. Keterlambatan atau kelalaian Para Pihak untuk memberitahukan
adanya Keadaan Kahar (*Force Majeure*) tersebut mengakibatkan --
tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai Keadaan Kahar (*Force-*
Majeure) oleh Pihak lain. -----
- c. **Musyawahar untuk Mufakat:** **BANK** dan **NASABAH** wajib -----
melakukan musyawarah untuk menemukan solusi yang adil dan
tidak merugikan salah satu pihak terhadap setiap permasalahan -
yang timbul akibat terjadinya Keadaan Kahar (*Force Majeure*)-----
tersebut. -----
3. Pengaruh Keadaan Kahar (*Force Majeure*) terhadap Kewajiban -----
Pembayaran :-----
- a. **Penangguhan Pembayaran:** Apabila kondisi Keadaan Kahar -----
(*Force Majeure*) membuat **NASABAH** tidak mampu melaksanakan
kewajiban pembayaran angsuran, **BANK** dapat memberikan -----
penangguhan atau melakukan *rescheduling* pembayaran sesuai --
prinsip keadilan. -----
- b. **Restrukturisasi Akad:** Restrukturisasi pembiayaan dapat -----
dilakukan melalui penjadwalan ulang (*rescheduling*) atau -----

perubahan persyaratan (reconditioning) berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. -----

4. Jika Keadaan Kahar (*Force Majeure*) berlanjut tanpa solusi yang memadai, Bank dapat mempertimbangkan penghapusan sebagian atau seluruh piutang (*write-off*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku. -----

----- **PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN** -----

----- **Pasal 20** -----

NASABAH berdasarkan Akad ini memberikan izin kepada **BANK** atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan ----- pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang agunan, -- memeriksa pembukuan dan catatan **NASABAH** pada setiap saat ----- selama berlangsungnya Akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas Murabahah yang diterima **NASABAH** dari **BANK** secara langsung atau tidak langsung, dalam rangka pengawasan dan ----- pemeriksaan, termasuk mengambil gambar (foto), membuat fotokopi --- dan/atau catatan-catatan yang dianggap perlu, untuk mengamankan--kepentingan **BANK**. -----

----- **HUKUM YANG BERLAKU**-----

----- **Pasal 21** -----

Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan Negara Republik ----- Indonesia dan ketentuan hukum syariah yang sesuai dengan Prinsip Syariah. -----

----- **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**¹⁹ -----

----- **Pasal 22** -----

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi ----- perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, maka ----- **NASABAH** dan **BANK** sepakat untuk menyelesaikannya secara ----- musyawarah untuk mufakat. -----
2. Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini **NASABAH**

¹⁹ Sesuai rekomendasi penulis sebelumnya.

dan **BANK** sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama -
Kandangan di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, demikian dengan ----
tidak mengurangi hak dan wewenang **BANK** untuk mengajukan-----
tuntutan Hukum terhadap **NASABAH** berdasarkan perjanjian ini ----
dimuka pengadilan (Pengadilan) lain dalam wilayah Republik -----
Indonesia atau melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional -----
(BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang -----
berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.²⁰-----

3. Para Pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap -
yang lain bahwa putusan yang ditetapkan oleh BASYARNAS tersebut
merupakan keputusan tingkat pertama dan terakhir serta mengikat-
Para Pihak.²¹-----
4. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, Para Pihak-
sepakat bahwa Para Pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) ---
putusan BASYARNAS tersebut pada Pengadilan Agama setempat di-
wilayah hukum Negara Republik Indonesia.²²-----

-----**PEMBERITAHUAN**-----

-----**Pasal 23**-----

1. Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini
dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim ----
dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda
terima ke alamat di bawah ini:-----

- **BANK** : **PT. BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk** Kantor
Cabang Banjarmasin -----
A l a m a t : Jalan Ahmad Yani Kilometer 3 Nomor 147C -----
Kelurahan Kebun Bunga, Banjarmasin.-----
Telpon : 0511-3257991 / 0511-3257992 -----
Fax : 0511-3257995-----
- **NASABAH** : **ARIF KUN MUHANDIS** -----
A l a m a t : Jalan Abdul Kadir Nomor 10, Rukun Tetangga 001,
Rukun Warga 001, Desa Durian Rabung, Kecamatan
Padang Batung -----

²⁰ Dipilih antara Pengadilan Agama atau BASYARNAS.

²¹ Jika BASYARNAS yang dipilih.

²² Jika BASYARNAS yang dipilih.

Telpon : 082251110567. -----

2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti----- penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak ----- mewakili **BANK** atau **NASABAH**.-----
3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas ----- atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya **5** (lima) hari kerja sebelum-terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. -----
Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat----- menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad----- ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan ----- dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat----- atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada -- masing-masing pihak. -----

-----**PENUTUP**-----

-----**Pasal 24**-----

1. **BANK** dan **NASABAH** dengan ini, sepakat dan setuju untuk----- memberlakukan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam-Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (*offering letter*) Nomor----- B.14/KC-BJM/01/2023, tertanggal 21-01-2023 (dua puluh satu----- Januari dua ribu dua puluh tiga), karenanya dokumen/surat tersebut mengikat **NASABAH** yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Akad ini. -----
2. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh **NASABAH, NASABAH**----- mengakui dengan sebenarnya dan menjamin **BANK**, bahwa ----- **NASABAH** telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen----- dan/atau Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah **PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk** yang telah diterima oleh **NASABAH** dan menjadi Lampiran Akad sehingga Akad ini----- berlaku pula sebagai tanda terimanya, oleh karena itu **NASABAH**-----

memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum ----
setelah **NASABAH** menandatangani Akad ini. -----

3. Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing Para Pihak. -----
 4. Akad ini memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian -- dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ----- ditandatanganinya Akad ini, baik tertulis maupun lisan, mengenai -- hal yang sama Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak ----- mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku --- seluruhnya Kelalaian atau keterlambatan **BANK** dalam melaksanakan haknya berdasar Akad ini atau dokumen-dokumen lain yang ---- dibuat berdasarkan Akad ini tidak boleh ditafsirkan bahwa **BANK** ---- telah melepaskan hak-hak tersebut. -----
 5. Para Pihak mengakui bahwa judul pada setiap pasal dalam Akad ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca Akad ini, karenanya --- judul tersebut tidak memberikan penafsiran apapun atas isi Akad ini.
 6. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur ---- dalam Akad ini, maka **NASABAH** dan **BANK** akan mengaturnya ----- bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
 7. Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak - terpisahkan dari Akad ini. -----
- Akta ini diselesaikan jam 13.01 (tiga belas lewat lima menit) Waktu -- Indonesia Tengah. -----
- Pada akhirnya para penghadap telah sepakat menutup perjanjian ini dengan kalimat : -----

----- **ALHAMDULILLAHIRABBIL 'ALAMIN**-----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

-- Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, pada jam, hari, tanggal, bulan dan tahun seperti disebutkan -- pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

1. Nyonya **MUNAWARAH, Sarjana Akuntansi**, lahir di Kandangan, ---- pada tanggal 06-11-1995 (enam November seribu sembilan ratus ---- sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Karyawan Notaris, ---

bertempat tinggal di Kabupaten Hulu Sungai Selatan, Jalan Kapten -
 Pierre Tendean Komplek Griya Sandaga Binjai, Rukun Tetangga 004,
 Rukun Warga 002, Kelurahan Jambu Hilir, Kecamatan Kandangan. -
 Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk-----
 Kependudukan (N.I.K) : 6306054611950002. -----

2. Nona **SEPTY MILDA WAHYUNIE**, Sarjana Hukum, lahir di -----
 Kandangan, pada tanggal 23-09-1991 (dua puluh tiga September ----
 seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), Warga Negara Indonesia,
 Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Hulu Sungai-----
 Selatan, Jalan Jenderal Sudirman, Rukun Tetangga 003, Rukun ----
 Warga 002, Desa Hamalau, Kecamatan Sungai Raya. Pemegang Kartu
 Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K) : -----
 6306016309910003..-----
 --- sebagai saksi-saksi. -----

-- Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan dan jelaskan kepada---
 Para Penghadap dan para saksi, maka ditanda tangani oleh akta ini oleh
 Para Penghadap, para saksi dan saya, Notaris. -----

-- Selain ditandatangani pada minuta akta ini akan dijahitkan pula ----
 teraan sidik jari ibu jari tangan kiri dan tangan kanan Para Penghadap
 tersebut di atas untuk memenuhi ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf c ---
 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 pada lembar khusus yang -----
 disediakan untuk itu.-----

-- Dilaksanakan dengan tanpa perubahan. -----

Gambar 2. Usulan Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah

2. Rekonstruksi Antar Akad Murabahah Dengan Akad Jual Beli Dalam Pembiayaan Kepemilikan Properti Pada Bank Syariah Kalimantan Selatan

Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati. Produk *murabahah* ini merupakan produk pembiayaan di mana pihak bank dapat sebagai mediasi antara pihak yang berkepentingan, yaitu nasabah dan *developer* atau pemasok, maksudnya dalam hal ini adalah apabila nasabah menginginkan memiliki atau membeli sesuatu barang dari *developer* sementara nasabah belum memiliki dana yang cukup untuk dapat membelinya, maka bank dalam hal ini memberikan bantuan berupa pembiayaan dengan cara membeli barang yang diinginkan oleh nasabah terlebih dahulu dari *developer*, kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga sesuai dengan pembelian pihak bank dari pihak *developer* dengan metode angsuran dan ditambah keuntungan bagi pihak bank yang telah disepakati antara pihak bank dan pihak nasabah sebelum transaksi jual-beli dilakukan.

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh ba'i (penjual) dan musytari (pembeli) merupakan perjanjian jual-beli yang khas dalam sistem perbankan syariah. Ketika seseorang datang kepada bank syariah untuk meminjam dana guna membeli barang tertentu, seperti mobil atau

Properti, ia harus menjalani proses jual-beli dengan bank syariah, di mana bank berperan sebagai ba'i dan nasabah sebagai musytari. Proses ini memungkinkan bank untuk memperoleh keuntungan dari laba penjualan atas barang yang dibeli, bukan dari kelebihan yang disyaratkan dalam perjanjian pinjam-meminjam, sehingga sesuai dengan prinsip syariah yang melarang praktik riba. Keuntungan yang diperoleh oleh pihak ba'i dalam pembiayaan murabahah ini adalah *mark up* atau laba dari penjualan barang, yang telah disepakati sebelumnya antara bank dan nasabah, memberikan kejelasan dan transparansi dalam transaksi. Dengan demikian, pembiayaan *murabahah* tidak hanya memenuhi kebutuhan nasabah untuk memiliki barang yang diinginkan, tetapi juga mendukung keberlangsungan operasional bank syariah sebagai lembaga komersial yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah, menciptakan hubungan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak..

Besarnya *mark up* untuk setiap pembiayaan murabahah berbeda-beda, dan hal ini dipengaruhi oleh besar kecilnya risiko yang ditanggung dalam pembiayaan tersebut. Dalam sistem perbankan syariah, penentuan *mark up* tidak dipengaruhi oleh lamanya jatuh tempo pembiayaan, berbeda dengan perjanjian kredit pada bank konvensional yang menerapkan prinsip *time value of money*, di mana semakin lama jangka waktu kredit, semakin banyak bunga yang diperoleh oleh pihak bank. Dalam pembiayaan murabahah, *mark up* ditentukan berdasarkan analisis risiko dan kesepakatan antara bank dan nasabah, sehingga memberikan

kejelasan dan keadilan dalam transaksi. Dengan demikian, meskipun jangka waktu pembiayaan dapat bervariasi, *mark up* tetap berfokus pada risiko yang dihadapi, menciptakan sistem yang lebih transparan dan sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam pelaksanaan akad murabahah untuk kepemilikan Properti, pada umumnya dibuat dan ditandatangani juga Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT ini berfungsi sebagai bukti otentik telah dilakukannya perjanjian jual beli tanah dan juga sebagai syarat utama untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dikenal dengan istilah balik nama sertifikat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanahnya. Kemudian dilakukan pembuatan akta PPAT yang harus dihadiri oleh pembeli dan penjual. Setelah itu dilakukan pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen. Dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. Syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah tersebut, dan tanah haknya boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut bahwa sertifikat tanah menjadi dasar dalam pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Kemudian akta PPAT menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak (akad) yang paling umum diterapkan dalam aktivitas pembiayaan perbankan syariah. Murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh oleh bank. Menurut versi Bank Muamalat Indonesia melalui produk pembiayaan Murabahah yaitu akad jual beli antar nasabah dengan bank. Bank membiayai (membelikan) kebutuhan investasi nasabah yang dijual dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui dan disepakati bersama. Pembayaran dilakukan dengan cara mengangsur selama jangka waktu yang ditentukan.³¹⁵

Akad pembiayaan murabahah kepemilikan Properti secara lahiriah dan formil telah memenuhi ketentuan suatu akta autentik. Menurut Pasal 165 HIR/285 RBG akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu sebagai bukti yang lengkap bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan saja sepanjang langsung

³¹⁵ Ismail Hannanong, "Murabahah (Prinsip dan Mekanismenya dalam Perbankan Islam)," *DIKTUM: Jurnal Syariah dan Hukum* 15, no. 1 (2017). 83-93.

mengenai pokok dalam akta tersebut. Pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat akta autentik antara lain adalah Notaris, Pegawai Catatan Sipil, Panitera Pengganti dan Juru Sita.³¹⁶

Pada setiap akta akta autentik dikenal 3 (tiga) macam kekuatan bukti, yaitu:

a. Kekuatan bukti lahir

Kekuatan bukti lahir berkenaan dengan syarat-syarat formal suatu akta autentik dipenuhi atau tidak. Apabila syarat-syarat formil dipenuhi, maka bentuk yang tampaknya dari luar secara lahiriah sebagai akta autentik dianggap akta autentik, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

b. Kekuatan bukti formal

Kekuatan bukti formal berkenaan dengan soal kebenaran peristiwa yang disebutkan dalam akta autentik. Artinya, pejabat dan pihak-pihak yang berkepentingan menerangkan dan melakukan seperti disebutkan dalam akta autentik dan benar demikian adanya.

c. Kekuatan bukti material

Kekuatan bukti material berkenaan dengan kebenaran isi akta autentik. Artinya benar bahwa yang tercantum dalam akta autentik seperti menurut kenyataannya.³¹⁷

³¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (PT. Citra Aditya Bakti, 2000), 120.

³¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (PT. Citra Aditya Bakti, 2000), 121.

Pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh perbankan syariah tidak sama persis dengan definisi murabahah yang dikenal dalam kitab-kitab fiqh. Murabahah yang lazimnya dijelaskan dalam kitab-kitab fiqh hanya melibatkan dua pihak yaitu penjualan dan pembeli, tapi melibatkan juga pemsok. Metode pembayarannya dapat dilakukan tunai (*naqdan*) atau angsuran (*bitsaman aji*). Transaksi mubarahah sekalipun menyangkut jual beli barang tetapi pada hakekatnya adalah transaksi pembiayaan. Dengan kontruksi hukum perbankan modern diciptakannya hubungan-hubungan hukum dalam satu dokumen perjanjian antara tiga pihak dalam transaksi murabahah. Selain sebagai lembaga intermediasi dalam konstruksi syariah juga memfungsikan bank bisa menjadi pedagang barang. Keabsahan perjanjian murabahah akan dipertanyakan apabila tidak mefungsikan bank sebagai penjual barang. Akad Murabahah yang dilakukan dengan menggabungkan dengan akad wakalah dapat dikategorikan sebagai transaksi yang mengandung multi akad. Walaupun ada yang membatasi dimaksud dengan multi akad atau *al-'uqud al-murakkabah* yang di dalamnya terdapat minimal 3 bentuk akad yang digunakan sekaligus dalam satu transaksi. Dalam beberapa produk dengan akad murabahah yang lain bank syariah juga sering menggunakan multi akad karena kebutuhan

transaksi bisnis modern, walaupun terdapat ahli hukum Islam yang melarangnya.³¹⁸

Pada umumnya model akad pembiayaan murabahah di bank syariah dibuat oleh notaris dan kerangka aktanya seperti yang diatur dalam pasal 38 undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan undang undang nomor 2 tahun 2014, tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun mengenai isi dari tiap bagian terdapat perbedaan dengan akta notariil yang dibuat perbankan konvensional, dalam Bab VII Pasal 38 bagian pertama, mengenai bentuk dan sifat akta notaris, dinyatakan sebagai berikut:

- 1) Setiap akta notaris terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
- 2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

³¹⁸ Abd Shomad, "Tajdid Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah," *Masalah-Masalah Hukum* 40, no. 1 (2011): 1–9.

Dalam pembiayaan murabahah pada bagian awal akta terdapat lafal Basmallah, judul akta, nomor akta dan terjemahan dari surah Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi "Dan Allah SWT telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba", setelah itu baru di cantumkan, informasi waktu, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.³¹⁹

Perjanjian dalam perbankan syariah dibuat dengan akta otentik oleh notaris sebagaimana pada perbankan umumnya, notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki pengetahuan yang luas dalam bidang hukum, termasuk di dalamnya mengenai pembiayaan perbankan syariah dan juga mengenai bentuk dan isi dari akad yang dibuat di perbankan syariah, karena pembuatan akta merupakan tugas notaris sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan undang undang nomor 2 tahun 2014, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.³²⁰

Akta otentik yang dibuat oleh notaris dalam transaksi perbankan syariah diperbolehkan baik dengan makna yang terkandung dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282 juga dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan undang undang nomor 2 tahun 2014, tentang

³¹⁹ Muhammad Ali Fauzi, "Akad Murabahah Ideal Dalam Pembiayaan Kepemilikan Properti Pada Bank Syariah Dalam Sistem Hukum Tanah Di Indonesia (Studi Pada Perjanjian Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri)" (Thesis, Surakarta, University Sebelas Maret, 2016), 7.

³²⁰ Muhammad Ali Fauzi, "Akad Murabahah Ideal Dalam Pembiayaan Kepemilikan Properti Pada Bank Syariah Dalam Sistem Hukum Tanah Di Indonesia (Studi Pada Perjanjian Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri)" (Thesis, Surakarta, University Sebelas Maret, 2016), 8.

perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan hal tersebut, maka terhadap transaksi perbankan syariah tunduk pada ketentuan-ketentuan yang terkait dengan kegiatan perbankan pada umumnya yang mana tidak bertentangan dengan ketentuan syariah dan perbankan syariah dapat mengadopsi sistem perbankan konvensional, akan tetapi apabila transaksi tersebut merupakan transaksi yang dilarang dan bertentangan dengan syariah Islam maka perbankan syariah dapat menentukan jalannya sendiri sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum syariah.³²¹

Pada akad *murabahah* yang menjadi objek penelitian dalam disertasi ini, baik yang dibuat dibawah tangan maupun dibuat secara notarial dengan akta Notaris, tidak dapat menjadi dasar untuk peralihan hak atas tanah, karena sebagaimana dijelaskan sebelumnya, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT lah yang secara hukum menjadi dasar balik nama sertifikat. Selain dikarenakan Hukum Tanah Nasional Indonesia yang tidak mengenal akad *murabahah*, dalam ketentuan dan syarat sahnya *murabahah* maupun dalam ketentuan *qabdu* transaksi *murabahah*, tidak disaratkan adanya balik nama atau pergantian nama pada sertifikat hak atas tanah. *Qabd* transaksi jual beli dalam hal ini *murabahah* untuk benda *'aqaar* atau benda tetap, disepakati oleh Hanafi, Syafii, Maliki, Hanbali dan Dzahiri bahwa *qabd* yang diperlukan

³²¹ Muhammad Ali Fauzi, "Akad Murabahah Ideal Dalam Pembiayaan Kepemilikan Properti Pada Bank Syariah Dalam Sistem Hukum Tanah Di Indonesia (Studi Pada Perjanjian Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri)" (Thesis, Surakarta, University Sebelas Maret, 2016), 9.

untuk *'aqaar* adalah dengan takhliyyah (mengkosongkannya) dan (tamakkun) memungkinkannya untuk dimanfaatkan.³²²

Pada akad pembiayaan murabahah oleh PT. Bank Syariah Indoensia (BSI), dengan Yudie Alfiani bertempat tinggal di Kabupaten Hulu Sungai Selatan di hadapan Notaris Nur Alia Banjarmasin. Nasabah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank untuk membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1033 / Kandangan Barat atas nama H. Alfian Noor. Dalam akad pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah tersebut telah disepakati bahwa Bank menjual objek Akad kepada Nasabah dan Nasabah membeli objek Akad tersebut dari Bank dengan harga yang telah disepakati. Kemudian para pihak sepakat bahwa penyerahan objek Akad dilakukan langsung oleh pemasok kepada Nasabah. Dalam akad pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah tersebut telah disepakati bahwa Bank menjual objek Akad kepada Nasabah dan Nasabah membeli objek Akad tersebut dari Bank dengan harga yang telah disepakati. Kemudian para pihak sepakat bahwa penyerahan objek Akad dilakukan langsung oleh pemasok kepada Nasabah.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan petugas kredit PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) pada pembiayaan murabahah tersebut dalam pelaksanaannya tidak diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana umumnya akad Murabahah untuk pembiayaan

³²² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Depok: Gema Insansim, 2001), 173.

kepemilikan Properti dan tanah pada BSI. Hal ini dikarenakan untuk kategori nasabah-nasabah tertentu yang sistem penggajihannya melalui BSI dan secara penilaian nasabah memiliki karakter dan kondisi keuangan yang bagus, yang dalam kasus ini nasabah yang bersangkutan adalah seorang Dokter Spesialis yang berstatus Aparatur Sipil Negara (ASN), maka perjanjian yang dibuat cukup sampai dengan akad murabahah saja. Dalam pembiayaan tersebut pembayaran angsuran dilakukan dengan sistem *payroll* yakni pendebitan langsung dari gaji nasabah yang bersangkutan, sehingga objek murabahah yang dijual belikan berupa tanah dan bangunan tidak diperlukan sebagai jaminan, oleh karena itu lah tidak diperlukan juga proses balik nama sertifikat kepemilikan kepada nama Nasabah selaku pihak pembeli dalam murabahah.³²³

Alasan penting mengapa akad jual beli tidak dapat dipisahkan atau hanya menganggap akad murabahah sudah menjadi dasar yang kuat dan memberikan kepastian hukum, tentu saja hal tersebut akan bertentangan dengan prosedur hukum yang menyempurnakan kepemilikan sebuah aset atau dalam hal ini adalah properti, maka dalam akad murabahah tidak dapat dicapai tanpa adanya akta jual beli. Akta ini tidak hanya menjamin legalitas dan keabsahan transaksi, tetapi juga melindungi hak dan kewajiban kedua belah pihak. Sebab dalam akad murabahah tidak mungkin dilakukan tanpa mengorbankan prinsip kepastian hukum yang mendasarinya. Menurut Karim

³²³ Wawancara terhadap Dede Lastiantoro selaku CBRM (Consumer Business Relationship Manager) pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banjarmasin pada tanggal 25 Oktober 2024.

A.A menyebutkan, “*Akta jual beli disebutkan sebagai elemen kunci dalam memastikan transaksi murabahah sah secara hukum dan memberikan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.*”³²⁴

Terdapat alasan penting mengapa AJB tidak boleh dikesampingkan dan harus berdiri seiring dengan Akad Murabahah. Hal ini memiliki alasan agar akad murabahah memiliki kedudukan yang memberikan Kepastian Hukum, baik bagi masyarakat maupun terhadap bank syariah sendiri. Dalam konteks akad murabahah, bank bertindak sebagai penjual yang membeli barang dari pemasok, kemudian menjualnya kepada nasabah. Akta jual beli ini memastikan bahwa transaksi tersebut sah secara hukum dan diakui oleh pihak ketiga serta otoritas terkait. Tanpa akta jual beli, transaksi tersebut tidak memiliki bukti hukum yang kuat, yang dapat menyebabkan ketidakpastian mengenai kepemilikan barang dan hak-hak yang melekat padanya.

Akta jual beli menjamin bahwa hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam akad murabahah terdokumentasi dengan jelas. Ini termasuk harga perolehan barang, margin keuntungan yang disepakati, dan jadwal pembayaran yang harus dipenuhi oleh nasabah. Dokumen ini juga melindungi nasabah dari kemungkinan klaim pihak ketiga atas barang yang dibeli, karena akta jual beli merupakan bukti kepemilikan yang sah.³²⁵

Pandangan DSN MUI tentang keberadaan Akta Jual Beli dalam pembiayaan murabahah untuk kepemilikan Properti, Balik nama sertifikat

³²⁴ Karim, A. A, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 108.

³²⁵ J Suhartono, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), 43.

atau pembuatan AJB tidak diwajibkan dalam akad syariah, karena bukan bagian dari rukun atau syarat perjanjian. Namun, dari perspektif ‘urf (kebiasaan) dan kemaslahatan, praktik ini dianggap penting untuk memberikan kepastian hukum dan keamanan bagi para pihak, baik nasabah maupun bank syariah. Dengan balik nama, sertifikat properti resmi tercatat atas nama pembeli, yang dapat mengurangi risiko sengketa atau klaim pihak ketiga, serta memperkuat posisi hukum bank syariah dalam akad-akad seperti murabahah. DSN-MUI menegaskan bahwa selama proses balik nama ini dilakukan dengan cara yang adil, tidak melibatkan unsur riba, *gharar*, atau tindakan *dzalim*, maka praktik ini dapat diterima dalam hukum syariah. Meskipun bukan kewajiban, balik nama sangat dianjurkan jika memberikan manfaat yang lebih besar dan melindungi hak serta kewajiban para pihak, sehingga selaras dengan prinsip syariah yang mengutamakan keadilan dan kemaslahatan.³²⁶

Secara umum menurut pandangan penulis, Akta jual beli menyediakan transparansi dalam transaksi, memungkinkan semua pihak untuk mengetahui secara pasti detail dari barang yang dijual, harga, serta kondisi penjualan. Transparansi ini penting untuk menjaga kepercayaan nasabah terhadap bank syariah dan memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.

³²⁶ Wawancara kepada Ah. Azharuddin Lathif, M.Ag., M.H. selaku Ketua Bidang Edukasi Sosialisasi dan Literasi BPH DSN MUI melalui Zoom Meeting pada tanggal 29 November 2024.

Dalam banyak yurisdiksi, termasuk Indonesia, akta jual beli merupakan persyaratan hukum yang harus dipenuhi untuk transaksi jual beli properti atau barang berharga lainnya. Kepatuhan terhadap regulasi ini memastikan bahwa bank syariah dan nasabahnya terlindungi secara hukum, dan transaksi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sehingga dalam hal ini menurut pendapat penulis, keberadaan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dalam transaksi *murabahah* untuk kepemilikan Properti dapat menjadi menyempurna konsep *qabd* dalam *murabahah* atau dapat dikatakan konsep *qabd* kontemporer dalam akad *murabahah*. Kepemilikan objek *murabahah* oleh Nasabah menjadi berkepastian hukum dan memberikan rasa keamanan dan ketentraman baik dalam kepemilikannya maupun dalam pemanfaatannya, hal ini sesuai dengan konsep penjagaan harta (*hifzul maal*), mendatangkan *maslahah* diutamakan dan sebisa mungkin menghindari *mafsadat* atau kerusakan maupun kerugian dikemudian hari.

Tidak ada satupun perbedaan pendapat ulama meski dengan perbedaan madzhab mereka, bahwa *qabd* adalah istilah yang menunjukkan perolehan terhadap sesuatu serta mampu memanfaatkannya, baik ia bisa diambil/digenggam oleh tangan ataupun tidak. Al-Kasani berkata: makna *qabd* adalah bisa dimanfaatkan tanpa ada satupun penghalang, baik secara urf dan *'adah haqiqah*. Melihat kepada makna *qabd* secara bahasa dan istilah, bisa kita perhatikan bahwa terdapat ukuran makna umum dan khusus secara mutlak. Karena memang sesungguhnya dalam bahasa kata *qabd* digunakan untuk “diperolehnya sesuatu” meski dengan tidak menggunakan kedua

telapak tangan sebagaimana disebutkan dalam maknanya secara istilah dan juga digunakan untuk makna-makna lain. Kaitannya dengan jual beli, bentuk perolehan adalah hanya pada penyerahan kepada pembeli, dan penerimaan secara fisik, biasanya pembeli terus memanfaatkan barang atau benda tidak bergerak sampai kapanpun.³²⁷

Menurut konsep *qabd* di atas, maka dapat dilihat jika konsep *qabd* lebih fokus pada aspek penguasaan atau penerimaan fisik dari barang yang diperjualbelikan. Namun, dalam konteks modern, khususnya terkait dengan transaksi properti seperti tanah dan bangunan, aspek legal dan administrasi seperti balik nama sertifikat menjadi sangat penting. Konsep *qabd* dalam fikih belum mengatur mengenai balik nama sertifikat sebagai dasar peralihan. Dengan demikian penulis menyarankan agar Dewan Syariah Nasional sebagai pihak yang memiliki otoritas dalam pembuatan fatwa yang menjadi pedoman pelaku usaha keuangan syariah di Indonesia mengeluarkan fatwa khusus tentang pentingnya proses balik nama sertifikat hak milik dalam pelaksanaan akad murabahah untuk pengadaan Properti dan tanah. Berikut usulan rancangan fatwa yang disarankan oleh penulis :

³²⁷ Academia.edu, Qabd - Konsep Penerimaan Transaksi Dalam Islam, https://www.academia.edu/38610842/Qabd_Konsep_Penerimaan_Transaksi_Dalam_Islam#:~:text=Qabd%20secara%20istiah%20fiqih%20Tidak,digenggam%20oleh%20tangan%20ataupun%20tidak.

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

Nomor :

Pentingnya Akta Jual Beli PPAT dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Akad Murabahah

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah,

Menimbang

- a. bahwa dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui **akad Murabahah**, pihak bank syariah membeli properti terlebih dahulu dari pemilik (developer) kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan penambahan margin yang telah disepakati.
- b. bahwa dalam prinsip syariah, serah terima barang dalam jual beli yang dikenal dengan istilah *al-Qabdhu* harus terpenuhi baik secara *al-Qabdhu haqiqi dan al-Qabdhu hukmi*.
- c. Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah di mata hukum positif, yang berfungsi untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik atas hak-haknya. Dalam hal ini, akta jual beli oleh PPAT adalah instrumen yang sah untuk mengesahkan kepemilikan tanah dan rumah dalam akad murabahah Akta Jual Beli (**AJB**) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**) merupakan bukti sah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
- d. AJB juga merupakan dokumen penting untuk proses pendaftaran balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang penting untuk melindungi hak kepemilikan nasabah sebagai pembeli dalam akad murabahah.
- e. Dalam perspektif syariah, adanya kejelasan dan dokumentasi tertulis seperti Sertifikat Hak Atas Tanah dan AJB sangat dianjurkan agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari.

Mengingat

1. Firman Allah QS. Al-Baqarah (2): 275 :

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... .

"...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."

2. Firman Allah QS. Al-Nisa (4):29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ قَرَأْضٍ مِنْكُمْ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (menganbil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu..."

3. Firman Allah QS.al-Maidah (5) : 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu".

4. Hadist Nabi Muhammad Riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah dan dishahihkan oleh Ibnu Hibban :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِذَا مَاتَ الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه

البيهقي وابن ماجة وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak.

5. Kaidah fiqh :

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang menunjukkan keharamannya."

المعروف عرفا كالمشروط شرطا

"Sesuatu yang diketahui (berlaku) secara adat (berdasarkan kebiasaan) sama statusnya dengan sesuatu yang ditetapkan sebagai syarat."

تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة.

"Tindakan imam [pemegang otoritas] terhadap rakyat harus mengacu kepada kemaslahatan."

أينما وجدت المصلحة فتم حكم الله.

"Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah."

دفع المفسد مقدم على جلب المصلح.

"Mencegah mafsadah (kerusakan) harus didahulukan dari meraih kemaslahatan."

الضرر يزال.

"Bahaya/kerugian harus dihilangkan."

الضرر يدفع بقدر الإمكان.

"Bahaya/kerugian harus dihindarkan sedapat mungkin."

Memperhatikan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hasil Worskhop... 2. Surat Direksi.... 3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional
MEMUTUSKAN	
Menetapkan	: Fatwa Pentingnya Akta Jual Beli PPAT dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Akad Murabahah
Pertama	: Ketentuan Umum <ol style="list-style-type: none"> 1. Wajibnya Penggunaan Akta Jual Beli PPAT: Dalam transaksi jual beli properti melalui pembiayaan murabahah, wajib untuk menggunakan Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai bukti sah perpindahan hak kepemilikan. 2. Kewajiban Bank Syariah: Bank Syariah yang melakukan pembiayaan murabahah untuk pengadaan properti wajib memastikan bahwa properti yang dijual kepada nasabah juga dilakukan peralihan hak atas tanah (balik nama) kepada Nasabah dengan menggunakan Akta Jual Beli yang diibuat oleh PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 3. Pendaftaran di BPN: AJB yang diterbitkan wajib didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bagian dari proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum bagi nasabah.
Kedua	: Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya
Ditetapkan di : Jakarta	
Tanggal :	
DEWAN SYARI'AH NASIONAL	
MAJELIS ULAMA INDONESIA	
Ketua	Sekretaris
-----	-----

Gambar 3. Usulan Fatwa Dewan Syariah Nasional

3. Rekonstruksi Keterkaitan Akad Murabahah dengan Akad SKMHT dan Perjanjian *Buy Back Guarantee* Pada Bank Syariah Kalimantan Selatan

Persoalan lain terkait dengan prinsip kaffah yang harus diterapkan oleh bank syariah sebagai amanat UU Perbankan Syariah. Prinsip Kaffah, menekankan bahwa hukum yang dipakai dalam transaksi syariah harus berlandaskan pada Hukum Islam sebagaimana termaktub dalam penjelasan pasal 3 UU Perbankan Syariah. Namun apabila kita lihat dalam klausula akad berkaitan dengan pemberian kuasa, maka nampak pelanggaran terhadap prinsip ini. Setidak tidaknya ada dua pelanggaran pertama terkait dengan penggunaan pasal BW bukan lembaga syariah, kedua ada unsur menjebak dalam klausul tersebut yakni "Pemberian kuasa tidak mengakibatkan nasabah dapat menuntut bank untuk membatalkan akad atau menuntut ganti rugi, jika nasabah mengetahui objek jual beli itu bukan milik bank.³²⁸

Pengkajian jaminan atau agunan dalam akad murabahah bermula dari status objek jual beli. Status kepemilikan objek jual beli dalam pembiayaan murabahah beralih ke nasabah sebagai pembeli ketika akad disepakati dan ditandatangani sebagai wujud dari ijab qabul. Lembaga Jaminan yang dipakai sebagai pengaman dalam Pembiayaan Murabahah menjadi penting untuk diperhatikan dikarenakan tercipta hubungan hukum baru antara nasabah sebagai pembeli dengan bank sebagai penjual yakni hubungan hutang piutang. Hubungan hutang piutang muncul dikarenakan harga belum dibayar

³²⁸ Shomad Abd, "Tajdid Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah," *Masalah-Masalah Hukum* 40, no. 1 (2011): 1–9.

sescara cash atau tunai. Untuk mengamankan hubungan hutang piutang karena pembelian barang yang belum lunas ini, maka diperlukan pengikatan jaminan.³²⁹

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai Tugas Pokok Dan Kewenangan PPAT pada Pasal 2 menyebutkan:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Properti Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 3 menjelaskan teknis implementasi tugas di atas, untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum

³²⁹ Shomad Abd, "Tajdid Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah," *Masalah-Masalah Hukum* 40, no. 1 (2011): 1–9.

mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Properti Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Ketentuan Umum Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kemudian Pasal 1 angka 5 menjelaskan, “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.”

Menurut penjelasan umum angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan,

bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan tersebut belum lahir dan baru akan lahir saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat pendaftaran Hak Tanggungan sangat penting bagi kreditor, karena saat tersebut tidak hanya menentukan kedudukan kreditor yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain, tetapi juga menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditor lain yang juga memegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminan. Untuk memastikan kepastian mengenai saat pendaftarannya, Undang-undang menetapkan bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran secara lengkap oleh Kantor Pertanahan. Jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan akan diberi bertanggal pada hari kerja berikutnya. Hal ini memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi yang melibatkan Hak Tanggungan.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor

Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan akta notaris atau akta PPAT dalam bentuk SKMHT dalam pemberian jaminan hak tanggungan yang merupakan akad tambahan dari pembiayaan murabahah wajib dilanjutkan menjadi APHT, dan APHT tersebut juga wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Namun, dari data yang penulis temukan pada pelaksanaannya, akta SKMHT yang dibuat tidak langsung dilanjutkan kepada APHT. Hal ini dikarenakan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu SKMHT, di mana untuk kredit tertentu, salah satunya pembiayaan Properti dengan luas maksimum 200 meter persegi, SKMHT berlaku sampai dengan perjanjian kreditnya berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf b peraturan tersebut. Sehingga dalam praktiknya, banyak pembiayaan KPR untuk Properti dengan luas di bawah atau sama dengan batas tersebut hanya menggunakan SKMHT tanpa segera dibuatkan APHT.

Fakta ini juga diperkuat dengan data akad murabahah KPR subsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dari tahun 2023 sampai dengan 2025 pada Bank Kalsel Syariah yang tercantum dalam tabel berikut ini, yang menunjukkan bahwa sebagian besar jaminan dalam pembiayaan

KPR hanya sampai pada tahap SKMHT tanpa berlanjut ke APHT. Data ini mencerminkan bagaimana kebijakan tersebut diterapkan secara langsung dalam praktik perbankan syariah, khususnya dalam pembiayaan KPR.

	2023	2024	2025
Januari			HENNY NURLIANTI, HJ. NAYMAN, ILHAM NOOR FAHMI, M.RIZKI WAHYU RAMADHAN,
Februari	M. RIZQAN IRSYADI, M. SATRIO TUHU NUGROHO,	M.MULYADIANSYAH, M.AKHYANOR RIYADI	DINA NOOR FAIZAH, MAHLIANTI ASRINI
Maret		APRIADI RAKHMAN	
April			
Mei	MAHMUD KHAIRULLAH, M.KAMARUDIN, SALIMUR		
Juni		DISIE ERLIYANI, MU'MINAH, RAISHA DAMAYANTI,	

		WENNY DWI HANDAYANI	
Juli	M.FITRIAN HAFIZI, MANSYAH, FAISAL, ZAINAL ILMI	HAPIPAH	
Agustus	ROMY FIRMANSYAH, AKHMAD BAIHAKI	MUHAMMAD NOOR, NOVIANI	
September	NORLAILA AZMIL HIDAYATI, AKHMAD BAIHAKI, SYAHMUJI		
Oktober		CHANDRA GUNAWAN, DIAN PUTRI DESMITA INDAH, NURHILALIYAH,	

		PADLIANSYAH, RISWAN WAHYUDI	
November	RIZKA KHAIRUNNISA		
Desember		EMYLIA AULIYA DINNA FITRI, MUHAMMAD AMRULLAH	

Tabel 8 Nasabah KPR Bersubsidi yang menggunakan SKMHT pada
Bank Kalsel Syariah

Selain itu, berdasarkan wawancara dengan petugas Bank Kalsel Syariah, kebijakan ini merupakan strategi internal khusus untuk pembiayaan KPR subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan tujuan untuk menghemat biaya akad yang harus dikeluarkan oleh nasabah. Dengan tidak langsung mengalihkan SKMHT menjadi APHT, nasabah dapat mengurangi biaya administratif dan biaya notaris yang seharusnya timbul dalam proses pendaftaran hak tanggungan.³³⁰

Penulis juga menemukan bahwa dalam kasus nasabah yang gagal bayar terhadap pembiayaannya, pihak bank tidak langsung mengeksekusi jaminan melalui APHT, melainkan menggunakan mekanisme yang telah disepakati

³³⁰ Wawancara terhadap Akhmad Syarif H, selaku Petugas Operasional Pembiayaan pada Bank Kalsel Syariah Cabang Kandungan pada tanggal 24 Februari 2023.

dalam perjanjian *buy back guarantee* antara bank dengan developer. Dalam skema ini, developer bertanggung jawab untuk mencari nasabah pengganti atau pembeli pengganti atas nasabah yang mengalami kredit macet. Selama proses pencarian pengganti tersebut, angsuran bulanan yang berjalan harus ditutupi terlebih dahulu oleh developer, sehingga bank tetap memperoleh pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Pada data yang penulis temukan pada Bank Kalsel Syariah, perjanjian *Buy Back Guarantee* wajib dibuat dengan akta notaris, sebagaimana tertuang dalam tabel berikut ini :

No	Nama Perusahaan <i>Developer</i>	Nomor dan Tanggal Akta <i>Buy Back Guarantee</i>
1	PT. BAMEGA PERSADA PRATAMA	No. 44 tanggal 18 April 2023
2	PT. YATIM LAND INDONESIA	No. 65 tanggal 22 Juni 2023
3	PT. GRAHA CHAKRA NUSANTARA	No. 44 tanggal 19 Februari 2021
4	PT. BERLIAN SYARIAH BORNEO	No. 25 tanggal 23 September 2019

5	PT. PUTRA SANDAGA GROUP	No. 41 tanggal 18 Februari 2021
---	----------------------------	---------------------------------

Tabel. 9 Daftar Akta *Buy Back Guarantee* pada Bank Kalsel Syariah Kandungan

Pada prinsipnya *buy back guarantee* adalah jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli bahwa ia akan membeli kembali barang yang sudah dijual apabila barang tersebut rusak atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dalam masa garansi. *Buy back guarantee* biasanya diberikan oleh pelaku usaha kepada pembeli dengan tujuan meningkatkan minat masyarakat untuk membeli suatu produk.³³¹ Misalnya *developer* selaku pembangun pePropertian dapat menjalin Kerjasama dengan pihak bank dalam rangka membantu untuk lebih mencapai sasaran penjualan unit-unit Properti tersebut kepada para konsumen.

Dalam perjanjian pembelian Properti dengan fasilitas KPR terjadi tiga hubungan hukum. Pertama hubungan yang terjadi antara bank (kreditur) dengan pihak debitur (pembeli) hubungan tersebut ditetapkan dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan tanggung gugat bank. Kedua hubungan hukum antara pihak bank (kreditur) dengan pengembang, hubungan hukum yang terbentuk adalah perjanjian *buy back guarantee*, dalam hal ini pengembang mengikatkan diri dan bertanggungjawab menjamin pembayaran seluruh dana yang diberikan kepada debitur (pembeli) oleh bank, dalam hal

³³¹ M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 33.

kreditur telah melalaikan kewajibannya. Ketiga, hubungan antara pengembang dengan debitur (pembeli) dalam hal ini hubungan yang timbul adalah perjanjian subrogasi, pembayaran seluruh hutang debitur oleh pengembang kepada bank. Menimbulkan subrogasi yaitu pergantian hak-hak si berpiutang (bank) oleh pihak ketiga (pengembang) yang membayar kepada bank tersebut. Hal ini sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pengembang untuk memiliki kembali objek jaminan jika pengembang melaksanakan isi dari perjanjian beli kembali (*buy back guarantee*).

Developer yang berkedudukan sebagai penjamin atas pelunasan utang debitur terhadap bank, mempunyai hak untuk menarik kembali Properti debitur yang telah dijualkan sebelumnya dan bertanggungjawab untuk melunasi seluruh utang debitur terhadap bank dengan ketentuan bahwa pada saat itu *developer* belum menyelesaikan pembangunan Properti debitur atau *developer* belum menyerahkan dokumen asli terkait dengan Sertifikat Hak atas Tanah, dan surat-surat penting lainnya berkaitan dengan kepemilikan Properti kepada bank.³³² Apabila debitur melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya terhadap bank, maka *developer*lah yang berkewajiban untuk menjamin pelunasan utang debitur terhadap bank.

Dalam *buy back guarantee*, penjaminan dilakukan oleh *developer* atas dasar hak “membeli kembali” sebagaimana diatur dalam Pasal 1519

³³² Ni Ketut Supasti Darmawan, I. Nyoman Sumardika, dan I. Nyoman Gede Paramartha, “Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Properti Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar,” *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (1 Oktober 2016): 196–207, <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p07>.

KUHPerdata. Membeli Kembali yang diartikan dalam *Buy Back Guarantee* ini ialah pelunasan utang debitur kredit terhadap bank yang disertai dengan penarikan kembali unit Properti debitur yang sebelumnya telah dijualkan oleh *developer* terhadapnya. Dengan demikian, maka *developer* dianggap telah membeli kembali unit Properti debitur melalui pembayaran sejumlah uang yang digunakan *developer* untuk melunasi utang debitur terhadap bank.

Mekanisme seperti itu diterapkan pada nasabah atas nama Muhammad Fitrihan Hafizi yang melakukan akad pada bulan Juli 2023 dan Baihaki yang melakukan akad pada September 2023. Keduanya merupakan nasabah yang membeli Properti di PePropertian Sri Ratus Residence Dua, yang beralamat di Jalan Kontan, RT.006, RW.002, Desa Telaga Bidadari, Kec. Sungai Raya, Kab. Hulu Sungai Selatan, Prov. Kalimantan Selatan, yang merupakan proyek pePropertian milik PT. Yatim Land Indonesia. Dari wawancara yang penulis lakukan dengan perwakilan PT. Yatim Land Indonesia, pihak bank meminta kepada *developer* untuk mencarikan nasabah pengganti atau pembeli baru bagi kedua nasabah tersebut yang mengalami kredit macet. Selama proses pencarian nasabah pengganti berlangsung, *developer* harus menutupi sementara angsuran bulanan mereka agar pembayaran kepada bank tetap berjalan sesuai jadwal³³³. Hal ini memperkuat fakta bahwa dalam praktiknya, risiko kredit macet lebih banyak ditanggung oleh *developer* melalui skema *buy back guarantee*, sementara bank tetap dapat menjaga

³³³ Wawancara terhadap Widi Setiawan, selaku perwakilan dari PT. Yatim Land Indonesia pada tanggal 15 Mei 2024.

stabilitas pembayaran dari pembiayaan KPR yang telah disalurkan, yang sekaligus menjelaskan mengapa pembuatan APHT sering kali ditunda atau bahkan tidak dilakukan.

Dalam konteks pembiayaan pePropertian melalui skema Kredit Pemilikan Properti Syariah, penggunaan akta buy back guarantee sebagai mekanisme penyelesaian terhadap pembiayaan macet, sebagaimana diterapkan dalam praktik di Bank Kalsel Syariah, memiliki sejumlah kelemahan konseptual dan bertentangan dengan prinsip syariah.

Prinsip mendasar dalam akad murabahah, yang banyak digunakan dalam pembiayaan syariah, adalah bahwa setelah nasabah melunasi kewajiban pembayaran kepada bank, maka properti (tanah dan Properti) sepenuhnya beralih hak kepemilikannya kepada nasabah. Dengan demikian, developer secara konseptual tidak lagi memiliki hak atas properti tersebut.³³⁴

Namun, praktik yang terjadi sebagaimana tercermin dalam penggunaan akta buy back guarantee di Bank Kalsel Syariah justru menimbulkan ketidakjelasan (*gharar*). Penggunaan akta ini mewajibkan nasabah, dalam situasi kredit macet, untuk secara sepihak menyerahkan kembali properti kepada developer yang berperan sebagai penjamin. Dalam konteks ini, terdapat kesalahan utama karena hak kepemilikan atas properti sudah beralih sepenuhnya kepada nasabah setelah pelunasan akad murabahah. Akibatnya,

³³⁴ Gusti Oka Widana, Ahmad Fahrurroji, dan MUhammad Arif Setiawan, "(PDF) The Ethics of Resolving the Nonperforming Financing of Mudharaba Contracts in Indonesia Islamic Banks," *ResearchGate*, 9 Desember 2024, 237, <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v12i4.2535>.

developer tidak lagi memiliki hak legal maupun syar'i untuk membeli kembali atau menarik properti tersebut secara sepihak.

Namun demikian, *buy back guarantee* dapat diterapkan secara sah apabila Properti atau properti yang dibeli belum selesai pembangunannya atau ketika sertifikat atas tanah tersebut masih dalam proses penerbitan atau pemecahan. Dalam kondisi tersebut, developer masih memiliki hak untuk membeli kembali atau menarik kembali properti tersebut guna menyelesaikan proses pembangunan atau penerbitan sertifikat yang masih belum tuntas.³³⁵

Sebagai solusi alternatif yang lebih tepat dan sejalan dengan prinsip syariah untuk menyelesaikan pembiayaan macet adalah melalui perjanjian *hawalah*. Dalam keilmuan muamalah pengalihan hutang lebih dikenal dengan *Al-hawalah*. Secara harfiah artinya pengalihan, pemindahan, perubahan warna kulit atau memikul sesuatu diatas pundak. Objek yang dialihkan dapat berupa utang atau piutang. Jenis akad ini pada dasarnya adalah akad *tabarru'* yang bertujuan untuk saling menolong untuk menggapai ridho Allah.

Jika yang dialihkan utang maka akad *hawalah* merupakan akad pengalihan hutang dari satu pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung membayar utangnya. Transaksi seperti ini dapat terjadi dengan adanya saling mempercayai antara pihak yang bertransaksi.³³⁶

³³⁵ Darmawan, Sumardika, dan Paramartha, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Properti Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar," 207.

³³⁶ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia, Edisi 5* (Penerbit Salemba, 2023), 260.

Pengertian *hawalah* yang ditetapkan oleh UU No.21 Tahun 2008 secara substansial sama dengan yang difatwakan oleh DSN MUI dengan sedikit perbedaan redaksional bahasa. UU menghilangkan kata “satu” sebelum kata ”pihak” dari definisi *hawalah* yang difatwakan DSN MUI, sehingga pengertian *hawalah* versi UU ialah, “akad pengalihan hutang dari pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung atau membayar”.³³⁷

Pelaksanaan *al-hawalah* dibenarkan dalam islam, sebagaimana Sabda Rasulullah SAW :

مُطَّلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ، وَإِذَا أُتْبِعَ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ (متفق عليه)

“Memperlambat pembayaran hutang yang dilakukan oleh orang mampu merupakan perbuatan zalim. Jika salah seorang kamu dialihkan kepada orang yang mudah membayar hutang, maka hendaklah ia beralih (diterima pengalihan tersebut). (Muttafaquun ‘alaih).”

Sabda Rasulullah SAW :

مُطَّلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ، فَإِذَا أُجِيلَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيُحْتَلْ (رَوَاهُ أَحْمَدُ وَالْبَيْهَقِيُّ)

“Orang yang mampu membayar hutang haram atasnya melalaikan hutangnya. Apabila salah seorang diantara kamu memindahkan hutangnya kepada orang lain, hendaklah diterima pemindahan itu, asal yang lain itu mampu membayarnya. (HR.Ahmad dan Baihaqi).”

Para ulama sepakat (*ijma'*) membolehkan *hawalah*. *Hawalah* pada utang yang tidak berbentuk barang/benda karena *hawalah* adalah perpindahan utang. Oleh sebab itu, harus pada uang atau kewajiban finansial.³³⁸

³³⁷ Veithzal Rifai, *Fiqh Perbankan Syariah: transformasi fiqh muamalah ke dalam peraturan perundang-undangan* (Refika Aditama, 2011), 283.

³³⁸ Antonio, *Bank syariah*, 127.

Dalam praktik fikih muamalah, akad *hawalah* terbagi ke dalam dua jenis utama, yaitu *hawalah al-dayn* dan *hawalah al-haqq*. *Hawalah al-dayn* adalah pengalihan tanggungan utang dari debitur kepada pihak ketiga yang bersedia menanggung dan membayar utang tersebut kepada kreditur, sedangkan *hawalah al-haqq* adalah pengalihan hak tagih (*right of claim*) dari satu kreditur kepada pihak ketiga lain yang akan menjadi pemegang baru atas hak penagihan tersebut.³³⁹ Meskipun Fatwa DSN MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 belum secara eksplisit mengatur *hawalah al-haqq*, Sayyid Sabiq dalam *Fiqh al-Sunnah* menyatakan bahwa pengalihan piutang (bukan kewajiban) adalah bentuk *hiwalah* yang sah selama memenuhi unsur kejelasan jumlah, kesepakatan, dan kesamaan nilai.³⁴⁰ Dengan demikian, *hawalah al-haqq* memiliki legitimasi fikih dan dapat digunakan dalam penyelesaian utang bermasalah di lembaga keuangan syariah. Mekanisme *hawalah al-haqq* ini juga secara tersirat telah diakomodasi dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, khususnya dalam Pasal 19 huruf d, yang menyebutkan bahwa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dapat melakukan kegiatan pengambilalihan utang. Klausul ini memberikan dasar hukum bahwa bank syariah memiliki kewenangan untuk mengambil alih piutang nasabah, termasuk mengalihkan hak tagihnya kepada

³³⁹ Maryam Sofia Mohd Suhaimi dkk., “Service Based Contracts Used in Islamic Finance: A Comparison of Hawalah, Wakalah, and Kafalah,” *International Journal of Management and Applied Research* 3, no. 4 (30 September 2016): 160–71.

³⁴⁰ Destri Budi Nugraheni, “Analisis Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Wakalah, Hawalah, dan Kafalah dalam Kegiatan Jasa Perusahaan Pembiayaan Syariah,” *Jurnal Media Hukum* 24, no. 2 (Desember 2017): 132.

pihak ketiga seperti developer. Walaupun dalam kasus ini yang mengambil alih piutang tersebut adalah pihak developer dan bukan bank syariah, namun mekanisme pengambilalihan hak tagih sebagaimana dalam struktur *hawalah al-haqq* tetap dapat dilakukan oleh bank syariah, baik sebagai pihak penerima pengalihan (*muhāl 'alaih*) maupun sebagai pihak yang mengalihkan hak tagihnya. Dengan demikian, meskipun tidak disebut secara eksplisit sebagai *hawalah al-haqq*, norma ini membuka ruang bagi pelaksanaan pengalihan hak tagih oleh bank kepada pihak lain secara sah, selama dilaksanakan sesuai prinsip transparansi, kesepakatan para pihak, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.

Legitimasi akad ini juga diperkuat oleh pendapat Nurul Qhyizatul Nafizah Binti Suhaimi, yang dalam makalahnya "*Hiwalah al-Haqq Contract*" menegaskan bahwa *hawalah al-haqq* merupakan pengalihan hak tagih dari satu pihak kepada pihak lain, di mana kreditur awal dapat mentransfer haknya untuk menagih kepada kreditur baru dengan persetujuan semua pihak yang terlibat. Hal ini menjadi dasar bahwa pengalihan piutang tidak mengubah posisi debitur, melainkan hanya mengganti pihak yang berhak menagih. Dalam konteks pembiayaan murabahah KPR syariah yang mengalami kemacetan, sebagaimana dibahas dalam penelitian ini, bentuk *hawalah* yang diterapkan sebagai alternatif pengganti skema *buy back guarantee* adalah *hawalah al-haqq*, yaitu pengalihan hak tagih bank syariah sebagai kreditur kepada pihak developer. Dengan pendekatan ini, kepemilikan nasabah atas objek Properti tidak terganggu, dan penyelesaian piutang tetap berlangsung

dalam kerangka yang sah secara syar'i dan lebih efisien secara kelembagaan.³⁴¹

Dalam perjanjian *hawalah*, terdapat pengalihan kewajiban utang atau hak tagih dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, melibatkan tiga pihak utama yaitu muhil (nasabah yang mengalihkan utang), muhal 'alaih (developer sebagai penerima kewajiban baru), dan muhal (bank sebagai penerima pembayaran). Mekanisme pengalihan kewajiban melalui *hawalah* dilakukan dengan kesepakatan semua pihak melalui akad yang jelas dan memenuhi prinsip transparansi dan keadilan dalam Islam.³⁴²

Dalam perjanjian *hawalah*, terdapat hubungan hukum yang jelas antara bank, *developer*, dan nasabah. Bank, sebagai kreditor awal, mengalihkan hak tagihnya kepada *developer*. *Developer*, yang bertindak sebagai *mahil*, menggantikan posisi bank dalam menagih kewajiban nasabah. Sementara itu, nasabah tetap berkewajiban untuk melunasi angsuran yang tertunggak kepada *developer*. Dengan demikian, pengalihan kewajiban dilakukan dengan jelas dan sah, tanpa mengganggu hak kepemilikan nasabah atas properti yang telah dibeli. Dalam hal ini, *developer* bertanggung jawab untuk menagih angsuran yang tertunggak dari nasabah atau mencari pembeli baru yang akan melanjutkan pembayaran angsuran. Proses pemindahan kewajiban ini memungkinkan bank untuk menghindari praktik yang melibatkan ketidakjelasan dalam kepemilikan properti. Selain itu, dengan perjanjian

³⁴¹ Suhaimi dkk., "Service Based Contracts Used in Islamic Finance."

³⁴² Fatwa DSN-MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah.

hawalah, hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat menjadi lebih jelas, memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak terlaksana sesuai dengan prinsip syariah.

Sebagaimana ditegaskan oleh Muneeza et al. (2016) dalam artikel mereka di **International Journal of Management and Applied Research**, akad *hawalah* memiliki posisi penting dalam sistem keuangan Islam karena memungkinkan terjadinya pengalihan utang secara sah antar pihak-pihak yang terlibat, dengan tetap menjaga prinsip transparansi, keadilan, dan kepastian hukum. Dalam studi tersebut, *hawalah* dibandingkan secara komparatif dengan wakalah dan kafalah, dan hasilnya menunjukkan bahwa *hawalah* adalah satu-satunya akad di antara ketiganya yang memungkinkan perpindahan utang dari satu pihak ke pihak lain secara penuh (**transfer of debt liability**).³⁴³

Dengan demikian, penerapan *hawalah* dalam pembiayaan bermasalah menjadi sangat relevan dalam konteks KPR syariah. Mekanisme ini memungkinkan bank tetap menjaga kepastian hukum dan prinsip keadilan, karena pengalihan kewajiban dilakukan tanpa mengganggu hak kepemilikan nasabah atas Properti yang dibeli. Di sisi lain, *developer* sebagai pihak ketiga yang mampu, dapat menggantikan kewajiban pembayaran tanpa harus mengklaim kembali aset properti secara sepihak. Dalam skema ini, potensi *gharar* dapat dihindari, dan semua pihak tetap berada dalam posisi yang jelas

³⁴³ Maryam Suhaimi dkk., "Service Based Contract Used in Islamic Finance: A Comparison of Hawalah, Wakalah, and Kafalah," *International Journal Of Management and Applied Research* 3 (30 September 2016): 79–87, <https://doi.org/10.18646/2056.34.16-013>.

secara hukum dan syariah. Oleh karena itu, *hawalah* patut dipertimbangkan sebagai solusi yang efektif, adil, dan sesuai dengan prinsip syariah dalam menangani pembiayaan bermasalah, menggantikan skema *buy back guarantee* yang selama ini banyak digunakan dalam praktik.

Allah mensyariatkan akad *hawalah* sebagai bentuk solusi yang sesuai dengan kebutuhan manusia, khususnya dalam konteks pengalihan tanggungan keuangan. Melalui akad ini, seseorang yang mengalami kesulitan finansial (*muhil*) dapat mengalihkan kewajiban pembayaran utangnya kepada pihak lain (*muhal 'alaih*) yang memiliki kemampuan lebih baik, dengan tetap melibatkan pihak yang memiliki piutang (*muhal lahu*). Rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan *hawalah* meliputi tiga unsur utama, yaitu keberadaan para pihak, objek akad, dan pernyataan ijab qabul. Para pihak tersebut terdiri dari muhil sebagai pihak yang mengalihkan utang, muhal lahu sebagai kreditur awal, dan muhal 'alaih sebagai pihak yang menerima tanggungan utang. Ketiga pihak ini haruslah memiliki kecakapan hukum untuk membuat perikatan secara sah.³⁴⁴

Objek *hawalah* (*muhalul bih*) harus berupa kewajiban finansial dan bukan dalam bentuk barang. Utang yang dialihkan harus timbul dari akad yang bersifat pasti (*luzum*) dan tidak dalam kondisi masih berlaku hak khiyar. Dalam hal hiwalah muqayyadah, nilai utang yang dialihkan harus identik secara kuantitas dan kualitas. Jika terjadi perbedaan, maka akad menjadi tidak

³⁴⁴ Toyyibi, "Implementasi Hawalah pada Pembiayaan Bermasalah Studi Kasus Koperasi Jasa Keuangan Syariah Usaha Gabungan Terpadu BMT Sidogiri KCP," 41, diakses 9 April 2025, <https://ejournal.unuja.ac.id/index.php/profit/article/view/871>.

sah, kecuali ada pengembalian sisa yang diatur secara tersendiri. Sebaliknya, dalam hiwalah mutlaqah, besaran utang yang dialihkan tidak harus sama, melainkan tergantung kesediaan serta kemampuan pihak penerima tanggungan (*muhal 'alaih*). Pembayaran atas kewajiban tersebut dapat dilakukan secara tunai (*naqdan*) atau ditangguhkan (*muajjal*), sesuai kesepakatan, dengan syarat bahwa pihak yang menerima tanggungan adalah pihak yang mampu melunasi.

Syarat terakhir adalah adanya pernyataan ijab qabul (*shighat al-'aqd*) dari para pihak. Pernyataan ini dapat datang dari muhil maupun muhal 'alaih. Contoh pernyataan ijab dari muhil: "Saya hiwalahkan utangku agar menjadi kewajibanmu untuk membayarnya," dan pernyataan qabul dari muhal 'alaih: "Saya terima hiwalah engkau untuk melunasi utang tersebut." Namun demikian, penting untuk diperhatikan bahwa pihak kreditur awal (muhal lahu) harus mengetahui dan menyetujui transaksi *hawalah* tersebut. Hal ini berdasarkan sabda Rasulullah SAW yang menyatakan bahwa apabila seseorang dipindahkan utangnya kepada pihak yang mampu membayar, maka pengalihan tersebut harus diterima. Hadis ini menjadi dasar bahwa akad *hawalah* baru sah apabila seluruh pihak yang terlibat memahami dan menyetujui pengalihan kewajiban tersebut secara sukarela dan jelas.³⁴⁵

Perjanjian *hawalah* yang dibuat antara bank, developer, dan nasabah akan mengatur secara jelas mekanisme pengalihan kewajiban ini. Dalam praktiknya, perjanjian *hawalah* umumnya disusun dan diberlakukan setelah

³⁴⁵ Antonio, *Bank syariah*, 128.

terjadi kemacetan dalam pembayaran angsuran oleh nasabah, bukan pada saat akad murabahah awal dilakukan. Hal ini diperkuat oleh temuan dalam penelitian yang dilakukan di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Sidogiri KCP Omben, di mana *hawalah* diterapkan sebagai solusi atas pembiayaan bermasalah dengan cara mengalihkan kewajiban pembayaran dari nasabah yang gagal bayar kepada pihak ketiga, yaitu penjamin atau pengganti yang mampu menyelesaikan kewajiban tersebut³⁴⁶. Bank, sebagai kreditor awal, akan melakukan pengalihan hak tagihnya kepada developer dengan menggunakan akad *hawalah*. Developer kemudian menjadi pihak yang berhak menerima pembayaran dari nasabah atas angsuran yang tertunggak atau cicilan yang masih harus dibayar. Proses pengalihan ini harus disetujui oleh semua pihak, yaitu bank, developer, dan nasabah, dan diatur secara rinci dalam perjanjian tertulis.

Dalam prakteknya, developer bertanggung jawab untuk menyelesaikan kewajiban angsuran yang tertunggak sementara waktu, sampai nasabah dapat membayar atau sampai pembeli baru ditemukan. Developer juga akan memiliki hak untuk mengambil alih properti tersebut atau menjualnya kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian *hawalah*. Jika nasabah tidak dapat melanjutkan pembayaran, developer bisa menjual properti kepada pihak ketiga untuk menutupi kewajiban yang belum

³⁴⁶ “Implementasi Hawalah pada Pembiayaan Bermasalah Studi Kasus Koperasi Jasa Keuangan Syariah Usaha Gabungan Terpadu BMT Sidogiri KCP,” 48.

terbayar. Dalam hal ini, hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang terlibat dapat beralih dengan jelas dan sah sesuai dengan hukum Islam.

Penggunaan *hawalah* dalam penyelesaian pembiayaan murabahah yang macet memberikan beberapa keuntungan, di antaranya adalah kepastian hukum melalui akad yang jelas, penerapan keadilan dalam transaksi, dan efisiensi dalam penanganan properti bermasalah oleh developer yang lebih memahami situasi pasar property.

Kesimpulannya, penggunaan *akta buy back guarantee* dalam praktik pembiayaan murabahah, khususnya sebagaimana dilaksanakan oleh Bank Syariah, perlu ditinjau kembali agar selaras dengan prinsip syariah yang mengutamakan kejelasan, keadilan, dan transparansi dalam setiap transaksi ekonomi. Alternatif solusi pembiayaan macet harus dikembangkan dengan pendekatan yang lebih adil, jelas, dan sesuai prinsip-prinsip syariah, seperti restrukturisasi pembiayaan, mediasi melalui lembaga yang kompeten secara syar'i, atau penggunaan perjanjian *hawalah*.

Qardh adalah penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.³⁴⁷ Akad *qardh* adalah akad pinjaman dana tanpa imbalan, dimana peminjam mengembalikan pinjaman dengan jumlah dan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Akad *qardh* masuk ke dalam kategori akad *Tatammu'i* atau akad saling bantu, oleh karena

³⁴⁷ Ahmad Rozik dan M. Mufti Mubarak, *Buku Cerdas Investasi dan Transaksi Syariah* (Surabaya: Dinar Media, 2012), 11-12.

itu akad tersebut bukan termasuk transaksi komersil, melainkan hanya digunakan untuk kegiatan sosial. Penyaluran dananya pun hampir sama dengan dana sosial lain seperti sadaqah, zakat, infaq atau dana-dana sosial lain yang memang bukan digunakan untuk kegiatan konsumtif.³⁴⁸ Dengan demikian akad murabahah pembiayaan pePropertian merupakan akad pinjaman dana dari bank syariah untuk membantu masyarakat memiliki Properti yang pembayarannya dilakukan secara mencicil dalam jangka waktu yang ditentukan.

Dalam Islam, penyederhanaan hubungan antara kreditur (pemberi pinjaman) dan debitur (peminjam) sangat dianjurkan untuk menghindari konflik dan menjaga keadilan serta keridhaan kedua belah pihak. Salah satu konsep penting dalam Islam adalah penyelesaian sengketa melalui jalur damai dan musyawarah. Ada beberapa metode yang bisa digunakan dalam penyederhanaan hubungan ini:

1. Perdamaian (Sulh):

Sulh adalah salah satu cara yang sangat dianjurkan dalam Islam untuk menyelesaikan sengketa. Ini adalah proses mediasi di mana kedua belah pihak berusaha mencapai kesepakatan bersama tanpa harus melalui jalur hukum yang rumit. Melalui perdamaian, kreditur dan debitur dapat bernegosiasi mengenai syarat-syarat pembayaran utang, misalnya

³⁴⁸ “Apa itu qardh? Pengertian, Tujuan, Manfaat, dan Contohnya,” OCBC Media, diakses 6 Agustus 2023, <https://www.ocbcnisp.com/>.

memperpanjang jangka waktu pembayaran atau mengurangi jumlah utang.³⁴⁹

Dasar hukum sunnah juga dapat ditemukan bahwa Rasulullah SAW. menganjurkan untuk melaksanakan perdamaian, dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Ibn Hibban dan Turmudzi, dari Umar bin Auf al-Muzzani:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا، وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

”Perdamaian dibolehkan di kalangan kaum muslimin, selain perdamaian yang mengharamkan yang halal atau mengalalkan yang haraman. Dan orang-orang Islam (yang mengadakan perdamaian itu) bergantung pada syarat-syarat mereka (yang telah disepakati), selain syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”. (HR. Turmudzi).³⁵⁰

2. Penjualan Bawah Tangan (Bai' al-Wafa' atau Bai' Bithaman Ajil):

Menurut Ibnul `Abidin, Bai' wafa' adalah: “Suatu akad dimana seorang yang membutuhkan uang menjual barang yang tidak dapat dipindah-pindah seperti: pePropertian (*real estate/property*) dengan kesepakatan kapan ia dapat mengembalikan harga barang tersebut maka ia dapat meminta kembali barang itu.” atau seorang yang membutuhkan uang menjual real estate/real property (barang yang tidak dapat dipindah-pindahkan seperti; Properti) dengan kesepakatan jika ia dapat melunasi (mengembalikan) harga tersebut maka ia dapat mengambil (memiliki)

³⁴⁹ Nur Fauzi, Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syaria Berbasis Sulh (Damai) Untuk Mencapai Keadilan,"*Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1, Vol 1 (2018): 213.

³⁵⁰ Havis Aravik, Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Jalur Al-Shulhuh Dan Jawatan Al-Hisbah,"*Economica Sharia* 1, Vol 2 (2016): 35.

kembali barang itu. Bai` wafa` adalah suatu akad jual beli yang mana pembeli berkomitmen setelah sempurna akad bai` untuk mengembalikan barang yang dibelinya kepada penjualnya sebagai ganti pengembalian harga barang tersebut, ketika kebutuhan untuk meminjam uang telah mulai menjadi suatu desakan ekonomi sementara pemilik modal (uang) tidak puas untuk sekedar meminjamkan uangnya tanpa mengambil keuntungan sebagai kompensasi dari kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan atau mengembangkan modal yang diinjakannya kepada orang lain.³⁵¹

Dalam beberapa kasus, utang dapat diselesaikan melalui penjualan aset debitur dengan persetujuan kreditur. Penjualan bawah tangan adalah penjualan aset tanpa melalui proses lelang formal. Ini bisa lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan prosedur lelang formal. Sebagai contoh, jika seorang debitur memiliki properti yang dapat dijual untuk melunasi utangnya, properti tersebut bisa dijual secara langsung kepada pihak ketiga dengan persetujuan kreditur, dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi utang.

Untuk memberikan solusi dari penyederhanaan hubungan kreditur dan debitur dengan tambahan mekanisme akta buy back guarantee dalam klausul perjanjian jual beli, Dalam perjanjian jual beli, penting untuk mencantumkan klausul buy back guarantee secara jelas. Klausul ini harus mengatur kondisi-kondisi yang memungkinkan aktivasi jaminan pembelian kembali, seperti:

³⁵¹ Hasan Syazali, "Jual Beli Bai'ul Wafa' Ditinjau Menurut Hukum Islam," *Jurnal Tahqiq* 1, Vol 13 (2019): 37.

ketidakmampuan debitur untuk melunasi utang tepat waktu atau kondisi keuangan debitur yang memburuk.³⁵²

Kejadian-kejadian *force majeure* yang mempengaruhi kemampuan debitur untuk memenuhi kewajiban. Agar akta *buy back guarantee* memiliki kekuatan hukum yang kuat, perlu dilakukan legalisasi oleh notaris. Notaris akan memastikan bahwa semua pihak memahami dan setuju dengan ketentuan yang diatur dalam akta tersebut. Menurut penulis, hal ini akan memungkinkan memberikan manfaat untuk kreditur dan debitur, antara lain:

a. Manfaat untuk Kreditur

Kreditur mendapat kepastian tambahan bahwa aset mereka aman dan mereka dapat memulihkan dana jika debitur gagal memenuhi kewajiban.

b. Manfaat untuk Debitur

Debitur tetap memiliki kesempatan untuk mengatur kembali keuangan mereka tanpa kehilangan aset secara permanen. Mempertahankan hubungan baik dengan kreditur melalui penyelesaian yang adil dan terstruktur.

Terakhir adalah penting adanya lembaga penjaminan khusus akad syariah, yang saat ini masih tidak ada (adanya kekosongan hukum dalam bidang penjaminan syariah). Indonesia belum memiliki lembaga penjaminan yang khusus dalam ranah syariah, baik perbankan maupun lembaga keuangan

³⁵² H. Visser, *Islamic finance: Principles and practice*. (London: Edward Elgar Publishing, 2019), 76.

syariah lainnya. Padahal lembaga penjaminan yang khusus menangani akad syariah berperan penting dalam mendukung keuangan Islam dan memberikan rasa aman bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi syariah. Sebagai contoh Kafalah Program – Malaysia di mana Peran dan Fungsi: Kafalah adalah program penjaminan yang dioperasikan oleh *Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad* (CGC). Kafalah menawarkan jaminan atas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM). Program ini didukung oleh Bank Negara Malaysia dan dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku di Malaysia.³⁵³

Kemudian ada *Shari'ah-Compliant Guarantee Schemes - GCC Countries*. Negara-negara di kawasan *Gulf Cooperation Council* (GCC) seperti Arab Saudi, United Emirat Arab (UAE), dan Qatar memiliki berbagai program penjaminan yang sesuai dengan syariah untuk mendukung pembiayaan syariah, terutama untuk sektor usaha kecil dan menengah. Program ini umumnya diatur oleh lembaga keuangan negara masing-masing yang bekerja sama dengan bank sentral dan badan syariah nasional.³⁵⁴

Terdapat juga *Islamic Corporation for the Insurance of Investment and Export Credit* (ICIEC). ICIEC adalah bagian dari *Islamic Development Bank*

³⁵³ Md. Abu Hasnat & Shahedin Alom, "The Implementation of Kafalah in Islamic Banking and Finance Organizations in Malaysia," *International Journal of Scientific and Research Publications* 7, No. 7 (2017): 769.

³⁵⁴ Amr Mohamed El Tiby Ahmed & Wafik Graiss, *Islamic Finance and Economic Development: Risk, Regulation, and Corporate Governance* (New Jersey: John Wiley & Sons, 2014), 200.

(IsDB) Group. Lembaga ini memberikan jaminan asuransi syariah untuk investasi dan kredit ekspor yang mematuhi prinsip-prinsip syariah. Didirikan berdasarkan perjanjian internasional yang disepakati oleh negara-negara anggota IsDB.³⁵⁵

Maka demikian, dengan pemahaman yang lebih mendalam tentang lembaga penjaminan khusus akad syariah, diharapkan dapat meningkatkan partisipasi dan kepercayaan masyarakat terhadap produk-produk keuangan syariah, serta mendukung stabilitas dan pertumbuhan ekonomi yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

Akta pembebanan hak tanggungan di bank syariah pada dasarnya sama dengan akta jaminan di bank konvensional, tidak ada pengaturan secara rinci pemberian jaminan hak tanggungan pada bank syariah, maka berdasarkan adat (*urf*) digunakannya ketentuan yang mengatur jaminan hak tanggungan dalam hukum positif yaitu Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.³⁵⁶

Akan tetapi dalam pelaksanaan akad murabahah perlu dilakukan beberapa hal, yaitu penyederhanaan dalam penjaminan, karena corak UUHT yang masih berat ke hukum barat dan kredit konvensional. Menurut penulis, alasan mengapa diperlukan Penyederhanaan dalam penjaminan hak tanggungan (UUHT) penting karena UUHT masih banyak dipengaruhi oleh

³⁵⁵ Amr Mohamed El Tiby Ahmed & Wafik Grais, *Islamic Finance and Economic Development: Risk, Regulation, and Corporate Governance* (New Jersey: John Wiley & Sons, 2014), 200.

³⁵⁶ Shomad Abd, "Tajdid Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah," *Masalah-Masalah Hukum* 40, no. 1 (2011): 1–9.

prinsip-prinsip hukum Barat dan sistem kredit konvensional. Ini dapat menghadirkan berbagai tantangan dalam praktiknya di Indonesia, yang memiliki konteks hukum dan sosial yang unik. Bahkan dalam konteks perbankan syariah seharusnya gaya konvensional ini tidak boleh lagi untuk diikuti. Hal ini cukup beralasan sebab alasan mengenai perlunya penyederhanaan ini adalah:

1. Sistem kredit konvensional yang banyak diatur oleh UUHT sering kali tidak sepenuhnya selaras dengan prinsip-prinsip syariah. Penyederhanaan dan menghilangkan SKMHT dalam akad murabahah dalam pembiayaan syariah dapat meningkatkan partisipasi lembaga keuangan syariah yang menghindarkan konsep barat yang condong ke arah Riba.
2. Menyederhanakan proses penjaminan, bank dan lembaga keuangan syariah dapat lebih mudah mengembangkan produk pembiayaan yang sesuai dengan syariah dan lebih kompetitif.

Penyederhanaan UUHT sangat penting untuk memastikan bahwa sistem penjaminan di Indonesia lebih sesuai dengan konteks lokal, lebih efisien, dan lebih mudah diakses oleh berbagai kelompok masyarakat. Dengan demikian, hal ini dapat mendorong pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan meningkatkan akses ke pembiayaan bagi semua lapisan masyarakat. Selain itu, penyederhanaan juga dapat membantu menciptakan kerangka hukum yang lebih harmonis dan sesuai dengan prinsip-prinsip

syariah, yang semakin relevan dalam sistem keuangan Indonesia yang berkembang.

4. Penyederhaan Jumlah Akad Perjanjian

Pemerintah melalui lembaga yang berwenang, yaitu Bank Indonesia sebaiknya menerbitkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang format baku yang wajib diikuti oleh setiap manajemen bank syariah dalam membuat akad *murabahah*. Peraturan perundang-undangan tersebut sedapat mungkin dirancang dengan melibatkan perwakilan manajemen seluruh bank syariah di Indonesia, sehingga akan mampu mengakomodir kebijakan manajemen masing-masing bank syariah, PBI, dan fatwa DSN MUI.

AJB akan tetap sebagai akad jual beli terpisah dengan akad *murabahah* sebagai akad jual beli pokok. Hal ini dikarenakan perbedaan kedudukan, fungsi dan tujuannya, serta peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. AJB diatur dalam KUH Perdata, Buku Ketiga: Perikatan dan PP RI No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan dasar hukum tersebut, AJB berfungsi sebagai alat bukti otentik atas peralihan hak milik dan memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada para pihak.

Sebagai upaya penyederhanaan akad, temuan penelitian ini memberikan dasar kuat bahwa skema *buy back guarantee* yang selama ini digunakan dalam pembiayaan KPR Murabahah perlu ditata ulang secara menyeluruh. Praktik jaminan yang memberikan hak kepada

developer untuk mengambil kembali objek properti yang telah dijual kepada nasabah tidak hanya menimbulkan ketidakjelasan hukum, tetapi juga bertentangan dengan prinsip kepemilikan penuh dalam akad murabahah. Oleh karena itu, diperlukan reformulasi skema penjaminan dengan mengganti SKMHT dan *buy back guarantee* menjadi akad *hawalah al haqq*, yakni pengalihan kewajiban utang nasabah kepada pihak ketiga (*developer*) yang dilakukan secara sah dan disepakati oleh semua pihak. Model ini lebih menjunjung asas keadilan dan transparansi, serta tidak mengganggu hak milik nasabah terhadap properti yang telah dibeli secara syar'i.

Di sisi lain, penggunaan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan dalam akad murabahah juga perlu dievaluasi, mengingat instrumen tersebut berasal dari sistem hukum konvensional dan seringkali SKMHT tidak dilanjutkan menjadi APHT dalam praktiknya. Hal ini mencerminkan lemahnya perlindungan hukum dalam struktur pembiayaan syariah saat ini. Oleh karena itu, ke depan dibutuhkan kehadiran lembaga penjaminan syariah yang berdiri secara independen dan didesain sesuai dengan prinsip-prinsip muamalah. Lembaga ini akan berperan dalam menjamin pembiayaan syariah secara lebih aman, efisien, dan sesuai syariat, baik pada tahap awal akad maupun ketika terjadi pembiayaan bermasalah. Kehadirannya akan memperkuat ekosistem keuangan syariah nasional dan mendorong terwujudnya sistem jaminan yang lebih adil, inklusif, dan sesuai *maqashid* syariah.