

**ANALISI LEGALITAS AKAD PEMBIYAAAN MURABAHAH
TANPA NOTARIS
(Studi Putusan Nomor 165/Pdt/G/2018/PA.Wng)**



Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata I pada
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

SURYA ARDINATA

C100140116

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISI LEGALITAS AKAD PEMBIYAAAN MURABAHAH TANPA
NOTARIS (Studi Putusan Nomor 165/Pdt/G/2018/PA.Wng)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

SURYA ARDINATA

C100140116

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Dr. Rizka, S.Ag., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISI LEGALITAS AKAD PEMBIYAAAN MURABAHAH TANPA
NOTARIS**

(Studi Putusan Nomor 165/Pdt/G/2018/PA.Wng)

**OLEH
SURYA ARDINATA
C100140116**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Selasa, 11 Agustus 2020
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

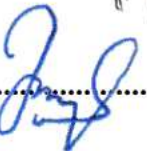
1. Dr. Rizka, S.Ag., M.H.
(Ketua Dewan Penguji)

(.....


2. Wardah Yuspin, MKn. PhD.
(Anggota I Dewan Penguji)

(.....


3. Inayah, SH, MHum.
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....


Dekan,





Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 11 Agustus 2020

Penulis



SURYA ARDINATA

C100140116

**ANALISI LEGALITAS AKAD PEMBIYAAAN MURABAHAH TANPA
NOTARIS
(Studi Putusan Nomor 165/Pdt/G/2018/PA.Wng)**

Abstrak

Tujuan daripada penelitian ini yaitu: a) untuk mengetahui ketentuan perjanjian pembiayaan murabahah tanpa notaris yang diterapkan oleh lembaga pembiayaan; b) untuk mengetahui faktor dan kendala dalam perjanjian pembiayaan akad murabahah tanpa notaris dilakukan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif. Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif*. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat jika dilihat daripada Syarat-syarat umum sudah terpenuhi yaitu: a) Kedua orang yang melakukan aqad cakap bertindak (ahli); b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya; c) Akad itu diizinkan oleh syara'; d) Aqad tidak dilarang oleh syara'; e) Aqad dapat memberikan faedah; f) Ijab tersebut berjalan terus; g) Ijab dan qabul bersambung jika berpisah sebelum adanya qabul maka batal. Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dilihat daripada hubungan para pihak yang tertuang dalam bentuk Akad Pembiayaan Murabahah tersebut adalah suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu. Faktor dan kendala dalam perjanjian pembiayaan akad murabahah tanpa notaris yaitu: a) bila terjadi sengketa penggugat bisa memasukkan dalam petitum gugatan ini dengan sengaja mencampur adukan antara perkara pidana dan perdata. dengan adanya hal permintaan menghukum dengan pidana penjara, dapat dibuat hipotesa bahwa pengadilan agama tidak berwenang mengadili perkara; b) atas dasar akad pembiayaan murabahah dilakukan pengikatan notariil berupa pemasangan hak tanggungan atas jaminan pembiayaan tersebut dan dilakukan atas dasar akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani dihadapan notaris; c) berdasarkan ammar gugatan disampaikan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UU. No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU NO.30 Tahun 2004 Jabatan; d) saat penandatanganan akad kredit.

Kata kunci: perjanjian murabahah, peraturan hukum murabahah, penyelesaian sengketa perjanjian murabahah

Abstract

The objectives of this research are: a) to find out the provisions of murabahah financing agreements without a notary that are applied by financial institutions; b) to find out the factors and constraints in the murabahah contract financing agreement without a notary. The method used in this research is the normative method. This type of research is descriptive. The research results obtained are agreements made by the Plaintiff and Defendant when viewed from the general requirements that have been fulfilled, namely: a) Both people who do aqad are capable of acting (experts); b) The object of the contract can accept the law; c) The contract is permitted by syara ' ; d)

Aqad is not prohibited by syara'; e) Aqad can provide benefits; f) The consent goes on; g) Ijab and qabul are continued if they separate before there is a qabul then it is canceled The agreement made by the Plaintiff and Defendant is seen from the relationship between the parties contained in the Murabahah Financing Agreement, which is a legal relationship that can have certain legal consequences. Factors and constraints in the murabahah financing agreement without a notary are: a) in the event of a dispute the plaintiff can include in the petitum this lawsuit intentionally mixing up a mixture of criminal and civil cases. with the case of a request to sentence with imprisonment, a hypothesis can be made that the religious court is not authorized to hear cases;c) based on the Ammar lawsuit the provisions of Article 16 paragraph (1) letter d of the Law are submitted. No. 2 of 2014 concerning Amendments to Law NO. 30 of 2004 Position; d) when signing a credit agreement.

Keywords: murabahah agreement, murabaha legal regulations, murabahah treaty dispute settlement

1. PENDAHULUAN

Pembiayaan yang berlaku di Indonesia dibagi menjadi 2 yaitu secara konvensional dan syariah. Pembiayaan secara konvensional atau Pembiayaan konsumen merupakan sebuah sistem model pembiayaan yang dilakukan perusahaan finansial selain daripada aktivitas berupa *leasing* dan *factoring* serta kartu kredit (Fuady, 2002). Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan Konsumen (*consumers finance*) adalah kegiatan pengadaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan melakukan pembayaran secara angsuran. Pembiayaan knsumen merupakan suatu pinjaman yang diberikan oleh suatu perusahaan kepada debitur untuk pembelian barang dan jasa yang akan langsung dikonsumsi oleh konsumen dan tidak digunakan untuk tujuan produksi maupun distribusi (Kasmir, 2008).

Pembiayaan syariah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor10 /Pojk.05/2019 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah Dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan adalah penyaluran pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah yang disalurkan oleh Perusahaan Syariah. Pembiayaan konsumen merupakan bagian daripada kredit konsumsi (*consumer credit*) yang letak perbedaannya jika

pembiayaan dilakukan oleh sebuah perusahaan pembiayaan sedangkan kredit konsumsi diberikan oleh bank (Fuady, 2006). Proses pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga kepada konsumen harus disertai dengan jaminan. Jaminan yang pada umumnya digunakan berupa benda bergerak yang mana masih dapat digunakan oleh pemiliknya yang biasa disebut dengan jaminan fidusia (Setyorini dan Muwato, 2017).

Pembiayaan *murabahah* berdasarkan Fatwa MUI DSN No/04/DSN-MUI/IV/2000 diantaranya yaitu sebagai berikut (Sholihin, 2010): a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba; b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat;

Bank membiayai sebagian ataupun seluruh harga pembelian barang yang disepakati kualifikasinya; c) Bank melakukan pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah berdasarkan atas nama bank yang dalam prosesnya harus sah dan bebas riba; d) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan; e) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati; f) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah;

Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) yang merupakan transaksi jual beli dengan penyebutan jumlah keuntungan oleh bank. Bank memposisikan sebagai penjual dan nasabah memiliki kedudukan sebagai pembeli. Harga jual merupakan harga beli berasal dari pemasok dan ditambah dari keuntungan (*margin*). Harga jual akan dicantumkan dalam akad jual beli dan apabila para pihak sudah

sepakat maka tidak boleh terjadi perubahan selama masih masih dalam porses atau sedang berjalan (Muhammad, 2015). Dasar hukum *murabahah* diantaranya yaitu: Surah Al-Baqarah Ayat (275): *“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai mengambil riba), Maka baginya apa yangtelah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”*. Surah An-Nisa Ayat (29): *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka samasuka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*. Hadist Rasulullah ; dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah Saw bersabda *“Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)*

Jumhur Ulama mengatakan bahwa rukun dan syarat daripada *bai' murabahah* sama dengan rukun dan syarat yang ditetapkan dalam transaksi jual beli, diantaranya adalah sebagai beriku (Muhammad, 2000): a) Penjual (*bai'*); b) Pembeli (*musytari*); c) Objek Jual Beli (*mabi'*); d) Harga (*tsaman*); e) Ijab Qobul. Bank sebagai lembaga keuangan memanfaatkan jasa hukum Notaris dalam setiap perjanjian akta seperti jaminan fidusia dan hak tanggungan. Pada umumnya bank-bank konvensional yang lebih terdengar melibatkan Notaris dalam pembuatan akta perjanjian dibandingkan Bank Syariah. Namun demikian saat ini Bank-Bank Syariah sebagai sub sistem dari Sistem Perbankan Nasional yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (UUPS) juga menggunakan jasa hukum

Notaris dalam setiap kegiatan bisnisnya, terutama masih terkait dengan Akad Akta Pembiayaan (AAP).

Pada galibnya, akad akta memiliki kedudukan yang sama dengan akta otentik yang dalam pengabsahaannya dilakukan oleh Notaris berdasar Pasal 1686 KUHPerdara. Hal yang perlu ditekankan di sini bahwa produk-produk Bank Syariah bersumber dari hukum Islam khususnya prinsip-prinsip syariah yang bukan saja diperuntukkan bagi umat muslim tetapi juga non-muslim. UUJN tidak mengenal adanya keyakinan berkaitan dengan agama yang dianut bagi para pihak yang menghadap Notaris untuk dibuatkan akta karena pada dasarnya hanya bersifat mengatur.

Yang dimaksud dengan Prinsip-prinsip syariah dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syari'ah. Syari'ah atau syariat, secara harfiah adalah jalan sumber (mata) air yakni jalan yang lurus yang harus diikuti oleh setiap Muslim. Syariat mengandung hukum Allah dan ketentuan Rasul-nya yang berupa larangan maupun suruhan dalam segala sendi kehidupan manusia.

Penjelasan pada Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian tetap dianggap sah walaupun tanpa adanya akta notaris sebagaimana yang berbunyi: "Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau dengan cara menurut undang undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik".

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian terhadap pembiayaan dengan akad murabahah baik terhadap ketentuan maupun implementasi. Oleh sebab itu penulis akan melakukan penelitian dengan judul skripsi: "Analisis Legalitas Akad Pembiayaan Murabahah tanpa Notaris". Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian

dengan rumusan masalah sebagai berikut: a) Bagaimana ketentuan perjanjian pembiayaan murabahah tanpa notaris yang diterapkan oleh lembaga pembiayaan?; b) Apa saja faktor dan kendala dalam perjanjian pembiayaan akad murabahah tanpa notaris dilakukan?

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang perjanjian pembiayaan murabahah tanpa notaris (Muhammad, 2004). Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai perjanjian pembiayaan murabahah tanpa notaris.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Ketentuan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Tanpa Notaris yang Diterapkan Oleh Lembaga Pembiayaan

Perjanjian kredit murabahah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat pada saat penandatanganan akad kredit, antara Penggugat dan Tergugat I akta yang hendak ditandatangani tidak dibacakan terlebih dahulu secara seksama oleh Tergugat I dan juga dalam akta Notariel tersebut Penggugat tidak dihadapkan secara langsung kepada Notaris yang telah ditunjuk oleh Tergugat I. Penggugat hanya diberikan buku tabungan saja. Dengan demikian secara material tindakan tersebut cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum. Jelas dan tegas suatu pelanggaran dalam clausula baku UU No. 8 tahun 1999 pasal 18 ayat 3. Tergugat I wajib lapor secara rutin yang diatur sesuai dengan peraturan perbankan yang berlaku kepada Pengawas perbankan kapasitas ini adalah Tergugat IV dan Tergugat IV wajib memberi pengawasan dan pembinaan terhadap Tergugat I. Dengan adanya Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka segala bentuk suku bunga dan denda dapat

dinyatakan beku/berhenti (Keputusan Mahkamah Agung No. 2027/K/BU 1984 tertanggal 23 April 1986).

Sejak lahirnya akad perjanjian kredit antara antara Penggugat dan Tergugat sampai saat ini Penggugat tidak diberikan salinan akad perjanjian kredit kepada Penggugat yang merupakan pelanggaran terhadap Peraturan Bank Indonesia No. 7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah khususnya mengenai kewajiban bank untuk menerapkan transparansi informasi mengenai produk bank yang berupa akad perjanjian kredit kepada konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Bank Indonesia No. 7/6/PBI/2005. Seharusnya berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 7/6/PBI/2005, Tergugat memberikan salinan akad perjanjian kredit kepada Penggugat secara tranparan dan tidak tertutup seperti sekarang. Tindakan Tergugat di atas juga menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak mengindahkan kewajiban Tergugat sebagai pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai akad perjanjian kredit yang telah disepakati sebagaimana diatur di dalam Pasal 7 huruf b UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Penggugat keberatan dengan adanya harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I dimana oleh Tergugat I halmana harga limit lelang eksekusi pada tanggal 14 Desember 2018, Jam: 14.00 WIB (ALE) bertempat di KPKNL Surakarta adalah sebesar Rp. 265.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) Harga tersebut jauh dari harga pasaran pada umumnya, Penggugat tidak diajak untuk menentukan harga limit dan tidak diajak menentukan jasa penilai secara independen (cenderung rawan adanya manipulasi data) sehingga cenderung disebut harga tidak wajar diduga adalah perbuatan melawan hukum. Terhadap sikap Tergugat I yang cenderung tertutup dalam memberikan informasi kepada Penggugat bertentangan dengan amanat Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN MUI/IV/2000 di dalam keputusan Pertama angka 4 di mana menuntut adanya transparansi informasi Tergugat I kepada

Penggugat yang berbunyi “Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang”.

Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah mengatur tata cara lelang dan debitur/konsumen wajib diberi tahu pelaksanaan lelang anggunan sehingga tidak dibenarkan tindakan itu kategori perbuatan melawan hukum. Pasal 6 UU No. 4 th. 1996 tentang Hak Tanggungan. Bahwa Penggugat berupaya melakukan perdamaian melalui mediasi kepada Tergugat I tidak ada kata sepakat, maka melakukan upaya gugatan perbuatan melawan hukum melalui Pengadilan Agama Wonogiri. Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada pelaksanaan Lelang hari Jumat, 14 Desember 2018, jam : 14.00 WIB (ALE). Bertempat di KPKNL Surakarta menurut Penggugat adalah terlalu berlebihan dan tidak prosedural karena seharusnya Tergugat I dapat memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat I sampai benar-benar Penggugat mampu mengembalikan hutang sesuai dengan kemampuan ekonomi Penggugat benar-benar pulih seperti semula sebagaimana tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 di dalam konsideran point 4 yang berbunyi “Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan (Al-Baqarah [2] ayat 280) serta menurut Penggugat sabda Rasulullah SAW yang berbunyi, ”Barangsiapa ingin dinaungi Allah dengan naungan-Nya (pada hari Kiamat), maka hendaklah ia menanggihkan waktu pelunasan utang bagi orang yang sedang kesulitan, atau hendaklah ia menggugurkan. utangnya”.

Debitur melakukan upaya hukum seharusnya semua pihak menghormati penegakan hokum hingga putusan akhir oleh Lembaga Hukum dan/atau setidaknya tidaknya menunggu hingga ada Kekuatan Hukum Tetap (*in kragt Van Gewijsde*) oleh lembaga Peradilan. Permohonan Sita Jaminan (*Conservation Beslaag*) atas tanah. Tergugat I diduga tidak memperhatikan asas kepatutan dan asas kehati-hatian sehingga dikategorikan melanggar Pasal 7 UU No. 8 th 1999 huruf a, c dan f. Tergugat I terbukti telah melanggar pasal 18 ayat 1 huruf (d),(h) dan ayat 2 UU No. 8 tahun 1999 adalah batal demi hukum, Dengan demikian menghukum Tergugat I

dengan melanggar ketentuan yang diatur pada pasal tersebut diatas dengan saksi pasal 62 UU No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah).

Berdasarkan Pasal 4 huruf (g) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen, Penggugat adalah warga Negara Republik Indonesia yang merupakan Konsumen Tergugat I, berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan Jujur serta tidak diskriminatif oleh pelaku usaha; Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Wonogiri berkenan untuk memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan keputusan.

Saat penandatanganan akad kredit, antara Penggugat dan Tergugat I akta yang hendak ditandatangani tidak dibacakan terlebih dahulu secara seksama oleh Tergugat I dan juga dalam akta Notariel tersebut Penggugat tidak dihadapkan secara langsung kepada Notaris yang telah ditunjuk oleh Tergugat I. Penggugat hanya diberikan buku tabungan saja. Sejak lahirnya akad perjanjian kredit antara antara Penggugat dan Tergugat sampai saat ini Penggugat tidak diberikan salinan akad perjanjian kredit kepada Penggugat karena tidak adanya transparansi informasi mengenai produk bank yang berupa akad perjanjian kredit kepada konsumen. Tergugat memberikan salinan akad perjanjian kredit kepada Penggugat secara tranparan dan tidak tertutup seperti sekarang. Tindakan Tergugat juga menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak mengindahkan kewajiban Tergugat sebagai pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai akad perjanjian kredit yang telah disepakati.

Eksepsi tergugat menyatakan bahwa dengan ditandatanganinya Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan dan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut diatas dengan kata lain Penggugat mengetahui, memahami dan menyetujui dari seluruh isi dokumen. Maka tidak benar penggugat menyampaikan bahwa tidak dibacakannya akta perjanjian oleh Tergugat I. Sebagai bentuk penjaminan dari

Pembiayaan yang diberikan kepada Penggugat maka Tergugat I mempersyaratkan penjaminan secara Notariil di Notaris Rekanan Tergugat I yang ditunjuk sebagaimana disampaikan dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan No. 183/Bss.Wng/Dir/Mra/Inv/Xi/2013 Tanggal 18 Nopember 2013 dimana terdapat biaya pengikatan sebesar Rp. 2.000.000,- dan sudah dijelaskan Tergugat I kepada Penggugat dengan ditandatanganinya surat tersebut. Dan proses pengikatan Notariil dilakukan dan diproses oleh Notaris No. 10/Wonogiri/2014.

Kesimpulan dalam hal ini menyatakan bahwa Penggugat tidak cermat dan teliti saat dilakukan kesepakatan dan pembacaan yang terkait dengan perjanjian murabahah, sehingga Penggugat merasa dirugikan, akan tetapi pada fakta yang ada maka Tergugat membacakan ketentuan perjanjian murabahah dimana hal ini dibuktikan dengan PT. xxx (Wahyudiyanto,SE) dan Nasabah (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) serta isteri Nasabah (Sari Widiyawati), dan 2 (dua) orang saksi (Hanif Abadi dan Kurnianto Purwo Utomo), yang bermeterai cukup dan telah dinazegelen, serta telah dicocokkan dan ternyata cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.1.

Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat jika dilihat daripada Syarat-syarat umum sudah terpenuhi yaitu (Suhendi, 2005): a) Kedua orang yang melakukan aqad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjur*) karena boros atau lainnya; b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya; c) Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang; d) Aqad tidak dilarang oleh syara'; e) Aqad dapat memberikan faedah; f) Ijab tersebut berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul; g) Ijab dan qabul bersambung jika berpisah sebelum adanya qabul maka batal.

Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat jika dilihat dari syarat-syarat yang terkait dengan rukun aqad ini disebut syarat terbentuknya aqad (*syuruth al-in"iqadd*) yaitu: a) Tamyiz; b) Berbilang pihak atau pihak-pihak yang beraqad (*at-ta"adud*); c) Persesuaian ijab dan qabul (kesepakatan); d) Kesatuan

majlis aqad; e) Objek aqad dapat diserahkan; f) Objek aqad tertentu atau dapat ditentukan; g) Objek aqad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan memiliki/ mutaqawwin dan mamluk); h) Tujuan aqad tidak bertentangan dengan syara.

Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian pembiayaan murabahah adalah Akad Sahih yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu serta mengikat kedua belah pihak yang berakad. Dilihat dari segi mengikat atau tidaknya Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian pembiayaan murabahah adalah Akad yang bersifat mengikat bagi para pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihak lain.

Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dilihat daripada hubungan para pihak yang tertuang dalam bentuk Akad Pembiayaan Murabahah tersebut adalah suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu. Bank Syariah dengan menyalurkan dana kepada nasabahnya, tentu saja tidak menginginkan kerugian dari hubungan hukum tersebut, sebaliknya, pihak nasabah dapat mengambil manfaat dari dana yang dipinjam dari Bank Syariah untuk kepentingan usaha (bisnis), seperti perluasan pemasaran produk, peningkatan kualitas produk, pengadaan peralatan modal kerja, dan lain-lainnya (Rejeki, 2013).

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menentukan dalam Pasal 34 sebagai berikut: “Ayat (1) *Bank Syariah dalam UUS wajib menerapkan tata kelola yang baik yang mencakup prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya. Ayat (2) “Bank Syariah dan UUS wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1). (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata kelola yang baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.”*

3.2 Faktor dan Kendala dalam Perjanjian Pembiayaan Akad Murabahah Tanpa Notaris Dilakukan

Faktor dan kendala dalam perjanjian pembiayaan akad murabahah tanpa notaris yaitu: a) bila terjadi sengketa penggugat bisa memasukkan dalam petitum gugatan ini dengan sengaja mencampur adukan antara perkara pidana dan perdata. dengan adanya hal permintaan menghukum dengan pidana penjara, dapat dibuat hipotesa bahwa pengadilan agama tidak berwenang mengadili perkara; b) atas dasar akad pembiayaan murabahah dilakukan pengikatan notariil berupa pemasangan hak tanggungan atas jaminan pembiayaan tersebut dan dilakukan atas dasar akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani dihadapan notaris.; c) Berdasarkan ammar gugatan disampaikan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UU. No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU NO.30 Tahun 2004 Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris Wajib mengeluarkan salinan akta, khususnya akta Hak Tanggungan kepada para pihak. Notaris telah mengeluarkan salinan akta tersebut dan telah menyerahkan kepada para pihak; d) Saat penandatanganan akad kredit, antara para pihak akta yang hendak ditandatangani tidak dibacakan terlebih dahulu secara seksama oleh tergugat i dan juga dalam akta notariel tersebut penggugat tidak dihadapkan asecara langsung kepada notaris yang telah ditunjuk.

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. a) Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk (Veithzal dan Arifin, 2010): 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian, dapat meningkatkan taraf ekonominya; 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan; 3) Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya; 4) Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui

penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja; 5) Terjadi distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. b) Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk: 1) Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha; 2) Upaya meminimalkan resiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul.; 3) Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dan sumber daya manusia yang ada, dan sumber daya modal tidak ada; 4) Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan sehingga dapat menjadi jembatan dalam penyeimbang dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (surplus) kepada pihak yang kekurangan (minus) dana.

Ada tiga rukun dalam perjanjian perdamaian, yakni; adanya ijab (*offering*), qabul (*acceptance*), dan lafadz (kata-kata/materi) perdamaian. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian perdamaian diklasifikasikan sebagai berikut (Djamil, 2014): a) Menyangkut Subjek Subjek atau orang yang melakukan perdamaian haruslah orang yang cakap bertindak hukum. Selain cakap bertindak hukum juga harus mempunyai kekuasaan atau mempunyai wewenang untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang dimaksudkan dalam perdamaian tersebut; b) Menyangkut Objek-Objek perdamaian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut: (a) Berbentuk harta (dapat berupa benda berwujud seperti tanah dan dapat juga berupa benda tidak berwujud seperti hak milik intelektual) yang dapat dinilai atau dihargai, dapat diserahkan, dan bermanfaat. (b) Diketahui secara jelas sehingga tidak melahirkan kesamaran dan ketidakjelasan, yang pada akhirnya dapat melahirkan pertikaian baru terhadap objek yang sama; c) Persoalan yang Boleh Didamaikan, adapun persoalan atau pertikaian yang boleh didamaikan hanyalah sebatas menyangkut tentang pertikaian berbentuk harta yang

dapat dinilai dan pertikaian itu menyangkut hak manusia yang boleh diganti. Dengan perkataan lain, perjanjian perdamaian hanya sebatas persoalan-persoalan mu'amalah (hukum privat). Persoalan-persoalan yang menyangkut hak Allah tidak dapat diadakan perdamaian; d) Pelaksanaan Perdamaian, pelaksanaan perjanjian perdamaian bisa dilaksanakan dengan dua cara, yakni di luar sidang Pengadilan atau melalui sidang Pengadilan. Di luar sidang Pengadilan, penyelesaian persengketaan dapat dilaksanakan baik oleh mereka sendiri (kedua belah pihak yang bertikai) tanpa melibatkan orang lain. Melalui sidang Pengadilan perdamaian dilakukan pada saat perkara diproses di depan sidang pengadilan.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 mengatur perihal Penyelesaian Sengketa (Bab IX) sebagaimana diatur dalam Pasal 55, sebagai berikut: “ Ayat (1) *“Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama”*; Ayat (2) *“Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad”*; Ayat (3) *“Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah”*.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 di atas, tampak suatu bentuk penyelesaian sengketa keperdataan Perbankan Syariah dengan nasabahnya yang berdasarkan pada kompetensi absolut Peradilan Agama. Namun, di dalam ketentuan Pasal 55 Ayat (2) terbuka kemungkinan dilakukannya penyelesaian sengketa sesuai kesepakatan para pihak tanpa melalui Peradilan Agama sehingga tidak menggunakan bentuk penyelesaiannya melalui Peradilan Agama. Dengan ditandatanganinya Akad Pembiayaan Murabahah maka telah ada suatu dasar hukum bagi para pihak, termasuk dalam penyelesaian sengketa jika di kemudian hari timbul persengketaan di antara Bank Syariah dengan nasabahnya. Dalam akad tersebut dimuat suatu klausul tertentu apakah penyelesaian sengketa melalui Peradilan Agama (penyelesaian sengketa secara litigasi) atau non litigasi seperti melalui musyawarah atau arbitrase. Fathurrahman Djamil menjelaskan, klausul ini lazimnya dinyatakan bahwa apabila

terdapat perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian, akan terlebih dahulu diselesaikan secara musyawarah dan mufakat. Apabila tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah maka sengketa akan diselesaikan melalui arbitrase, atau badan peradilan (Djamil, 2012). Penyelesaian sengketa perdata antara Bank Syariah dengan nasabahnya terdapat kecenderungan mengenyampingkan penyelesaian sengketa melalui peradilan agama maupun melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas), melainkan sesuai dengan bentuk-bentuk penyelesaian berdasarkan Isi Akad Pembiayaan Murabahah.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat jika dilihat daripada Syarat-syarat umum sudah terpenuhi yaitu (Suhendi, 2005): a) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjur*) karena boros atau lainnya; b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya; c) Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang; d) Akad tidak dilarang oleh syara'; e) Akad dapat memberikan faedah; f) Ijab tersebut berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi qabul; g) Ijab dan qabul bersambung jika berpisah sebelum adanya qabul maka batal. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menentukan dalam Pasal 34 sebagai berikut: “Ayat (1) *Bank Syariah dalam UUS wajib menerapkan tata kelola yang baik yang mencakup prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya.* Ayat (2) “*Bank Syariah dan UUS wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1).* (3) *Ketentuan lebih lanjut mengenai tata kelola yang baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.*” Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dilihat daripada hubungan para pihak yang tertuang dalam bentuk Akad Pembiayaan Murabahah tersebut adalah

suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu. Bank Syariah dengan menyalurkan dana kepada nasabahnya, tentu saja tidak menginginkan kerugian dari hubungan hukum tersebut, sebaliknya, pihak nasabah dapat mengambil manfaat dari dana yang dipinjam dari Bank Syariah untuk kepentingan usaha (bisnis), seperti perluasan pemasaran produk, peningkatan kualitas produk, pengadaan peralatan modal kerja, dan lain-lainnya.

Faktor dan kendala dalam perjanjian pembiayaan akad murabahah tanpa notaris yaitu: a) bila terjadi sengketa penggugat bisa memasukkan dalam petitum gugatan ini dengan sengaja mencampur adukan antara perkara pidana dan perdata. dengan adanya hal permintaan menghukum dengan pidana penjara, dapat dibuat hipotesa bahwa pengadilan agama tidak berwenang mengadili perkara; b) atas dasar akad pembiayaan murabahah dilakukan pengikatan notariil berupa pemasangan hak tanggungan atas jaminan pembiayaan tersebut dan dilakukan atas dasar akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani dihadapan notaris; c) berdasarkan ammar gugatan disampaikan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UU. No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU NO.30 Tahun 2004 Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris Wajib mengeluarkan salinan akta, khususnya akta Hak Tanggungan kepada para pihak. Notaris telah mengeluarkan salinan akta tersebut dan telah menyerahkan kepada para pihak; d) saat penandatanganan akad kredit, antara para pihak akta yang hendak ditandatangani tidak dibacakan terlebih dahulu secara seksama oleh tergugat i dan juga dalam akta notariel tersebut penggugat tidak dihadapkan asecara langsung kepada notaris yang telah ditunjuk.

4.2 Saran

Untuk Bank dan Nasabah, diharapkan kedepannya menjelaskan secara rinci daripada isi perjanjian yang telah disepakati sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari yang pada akhirnya salah satu pihak dirugikan dengan tidak adanya kejelasan isi pada klausul perjanjian.

Pihak Bank, diharapkan kedepannya setiap akad tetap menyertakan pejabat notaris sebab akan memberikan kekuatan hukum berupa bukti otentik yang dapat menjadi keabsahan perjanjian dan meminimalisir masalah hukum dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Hadist Rasulullah

Djamil, Faturrahman. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika

Djamil, Faturrahman. (2014). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika

Fuady, Munir. (2002). *Hukum Tentang Pembiayaan Konsumen (Dalam Teori Dan Praktek)*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Fuady, Munir. (2006). *Hukum Tentang Pembiayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Kasmir. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.

KUHPerdata

Muhammad. (2000). *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam*. Yogyakarta: UII Press

Muhammad. (2015). *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, Jakarta: Rajawali Pers.

Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan Konsumen.

Rejeki, Fanny Yunita Sri. (2013). *Akad Pembiayaan Murabahah Dan Praktiknyanya Pada Pt Bank Syariah Mandiri Cabang Manado*, Lex Privatum, Vol.I/No.2/Apr-Jun/2013.

Setyorini. Aristya & Muwato, Agus. (2017). *Akibat Hukum Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dengan Pembebanan Jaminan Fidusia Yang Tidak Dapat Didaftarkan*, Mimbar Keadilan Jurnal Ilmu Hukum Agustus 2017

Sholihin, Ahmad Ifham. (2010). *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Suhendi, Hendy. (2005). *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah

Veithzal, Rivai dan Arifin, Arviyan, 2010, *Islamic Banking*, Jakarta: PT. Bumi Aksara