



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI  
(Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**ANGGUN INGGRANI, S.H.  
NPM: 0906497563**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI  
(Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)**

**TESIS**

**ANGGUN INGGRANI, S.H.  
NPM: 0906497563**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**






## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Anggun Inggriani, S.H.  
NPM : 0906497563  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul Tesis : **Pembiayaan Al Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri  
(Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn. (  )  
Penguji : Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M. (  )  
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 9 Juli 2011

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : ANGGUN INGGRANI

NPM : 0906497563

Tanda Tangan : 

Tanggal : 9 Juli 2011

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ANGGUN INGGRANI  
NPM : 0906497563  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

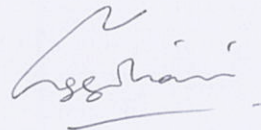
demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **Pembiayaan Al Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal: 9 Juli 2011

Yang Menyatakan



ANGGUN INGGRANI



## SURAT KETERANGAN

No. 13/873-3/DHC

PT Bank Syariah Mandiri yang berkedudukan di Jalan M. H. Thamrin No. 5 Jakarta Pusat, dengan ini menerangkan bahwa:

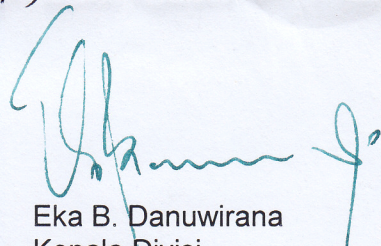
Nama: Anggun Inggriani  
NIM: 0906497563  
Jurusan: Hukum  
Universitas: Universitas Indonesia

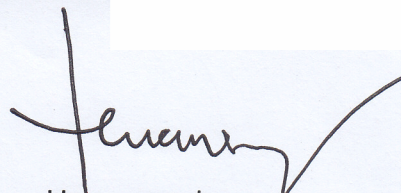
Telah melaksanakan riset dan wawancara di PT Bank Syariah Mandiri – Kantor Cabang Pembantu Fatmawati pada periode 28 Februari 2011 s.d. 4 Maret 2011.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 4 April 2011

PT BANK SYARIAH MANDIRI  
DIVISI HUMAN CAPITAL *we.*

  
Eka B. Danuwirana  
Kepala Divisi

  
Hermansyah  
Wakil Kepala Divisi



4. Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang membantu memberikan arahan dan bimbingan kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M., selaku Dosen Peguji yang memberikan saran kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Heffy Mardani Lubis, selaku Kepala Cabang Fatmawati Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bapak Aditya Alham selaku Pelaksana Marketing Support BSM yang telah banyak membantu dalam memperoleh data yang saya perlukan dalam penyusunan tesis ini.
7. Kedua orang tua Penulis Bapak Zuhri Harijanto dan Ibu Tutin Sutini yang telah mendidik dengan penuh keikhlasan dan kasih sayang.
8. Ananda Raysha Aulia Fazila yang memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
9. Seluruh sahabat di program studi Pascasarjana Magister Kenotariatan FHUI.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu, dan semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya kenotariatan.

Depok, 9 Juli 2011

Penulis,



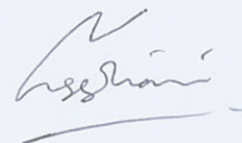
**Anggun Inggriani**

4. Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang membantu memberikan arahan dan bimbingan kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M., selaku Dosen Peguji yang memberikan saran kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Heffy Mardani Lubis, selaku Kepala Cabang Fatmawati Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bapak Aditya Alham selaku Pelaksana Marketing Support BSM yang telah banyak membantu dalam memperoleh data yang saya perlukan dalam penyusunan tesis ini.
7. Kedua orang tua Penulis Bapak Zuhri Harijanto dan Ibu Tutin Sutini yang telah mendidik dengan penuh keikhlasan dan kasih sayang.
8. Ananda Raysha Aulia Fazila yang memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
9. Seluruh sahabat di program studi Pascasarjana Magister Kenotariatan FHUI.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu, dan semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya kenotariatan.

Depok, 9 Juli 2011

Penulis,



**Anggun Inggriani**

4. Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang membantu memberikan arahan dan bimbingan kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M., selaku Dosen Peguji yang memberikan saran kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Heffy Mardani Lubis, selaku Kepala Cabang Fatmawati Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bapak Aditya Alham selaku Pelaksana Marketing Support BSM yang telah banyak membantu dalam memperoleh data yang saya perlukan dalam penyusunan tesis ini.
7. Kedua orang tua Penulis Bapak Zuhri Harijanto dan Ibu Tutin Sutini yang telah mendidik dengan penuh keikhlasan dan kasih sayang.
8. Ananda Raysha Aulia Fazila yang memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
9. Seluruh sahabat di program studi Pascasarjana Magister Kenotariatan FHUI.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu, dan semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya kenotariatan.

Depok, 9 Juli 2011

Penulis,



**Anggun Inggriani**



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan program studi Pascasarjana Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI) dan dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Pembiayaan Al Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)”**.

Tesis ini diajukan guna memenuhi salah satu persyaratan yang harus dilengkapi dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI). Dalam penyelesaian tesis ini, Penulis telah mendapatkan motivasi, arahan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr.-Ing. Wardiman Djojonegoro selaku Ketua Dewan Pengurus Yayasan Sumber Daya Manusia dalam Ilmu Pengetahuan dan Teknologi yang telah memberikan izin kepada Penulis untuk melanjutkan kuliah di Program Magister Kenotariatan FHUI.
2. Rektor Universitas Indonesia Prof. Dr. der Soz. Drs. Gumilar Rusliwa Somantri dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M, Ph.D., yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk melanjutkan studi di program Pascasarjana Magister Kenotariatan FHUI.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H. dan sekaligus selaku Dosen Penguji, para Guru Besar dan dosen serta staf kesekretariatan yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berguna kepada Penulis.

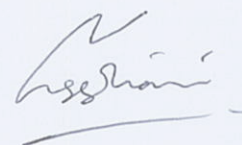


4. Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang membantu memberikan arahan dan bimbingan kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M., selaku Dosen Peguji yang memberikan saran kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Heffy Mardani Lubis, selaku Kepala Cabang Fatmawati Bank Syariah Mandiri (BSM) dan Bapak Aditya Alham selaku Pelaksana Marketing Support BSM yang telah banyak membantu dalam memperoleh data yang saya perlukan dalam penyusunan tesis ini.
7. Kedua orang tua Penulis Bapak Zuhri Harijanto dan Ibu Tutin Sutini yang telah mendidik dengan penuh keikhlasan dan kasih sayang.
8. Ananda Raysha Aulia Fazila yang memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
9. Seluruh sahabat di program studi Pascasarjana Magister Kenotariatan FHUI.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu, dan semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya kenotariatan.

Depok, 9 Juli 2011

Penulis,



**Anggun Inggriani**

## ABSTRAK

Nama : Anggun Inggriani  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pembiayaan Al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri  
(Studi Kasus Pembiayaan Pemilikan Rumah)

Minat masyarakat untuk membeli rumah dengan cara angsuran melalui pembiayaan bank syariah cukup tinggi karena dapat disesuaikan dengan kemampuan ekonomisnya, dan nasabah mendapatkan berbagai fasilitas yang ditawarkan oleh Bank cukup menarik, seperti pembayaran dapat diangsur dengan margin keuntungan yang *flat*, diberikan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran. Penulisan tesis ini untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas tentang bagaimana peranan notaris di dalam pembuatan akad perjanjian al Murabahah yang meliputi kewenangan, kewajiban, dan larangan notaris sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, asas-asas hukum kontrak, dan prinsip-prinsip syariah dalam proses pemberian al Murabahah dengan jaminan hak tanggungan. Tipe Penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu dengan menjelaskan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan akad al Murabahah dan memaparkan bagaimana peran notaris di dalam pembuatan akad pembiayaan al Murabahah dengan jaminan hak tanggungan atas kepemilikan rumah. Hasil penelitian ini dapat memaparkan peranan notaris dalam menjalankan jabatannya pada pembuatan akad pembiayaan al Murabahah apakah sudah menerapkan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah serta sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kata kunci : murabahah, syariah

## ABSTRACT

Name : Anggun Inggriani  
Study Program : Magister of Notary  
Title : Al Murabaha Financing in Islamic Banks Independent  
(Case Study of Home Ownership Financing)

Public interest to buy a house in installments through the financing of Islamic banks is quite high as it can be adjusted to the economic capabilities, and customers get various facilities offered by the Bank is quite interesting, such payments can be paid off with a flat profit margins, given the life insurance and fire insurance. The writing of this thesis is to inform the public about how the role of notaries in the manufacture of al Murabaha contract agreement that includes the authority, duties, and prohibition of notary as provided in Act No. 30 of 2004 on Notaries, the principles of contract law, and the principles of sharia in the process of granting guarantees al Murabaha mortgage. This type is a descriptive analytical study, to explain the principles of contract law and the principles of sharia in al Murabaha financing agreement and described how the role of notaries in the manufacture of al Murabaha financing contracts with a guaranteed by mortgage of home ownership. The results could explain the role of the notary in carrying out his post on the manufacture of al Murabaha financing agreement has been applying the principles of contract law and the principles of sharia and in accordance with Law No. 30 of 2004 on Notaries.

Keywords : murabaha, sharia

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	11
1.3. Tujuan Penelitian	12
1.4. Manfaat Penelitian	12
1.5. Batasan Penelitian	12
1.6. Metode Penelitian	13
1.6.1. Bentuk Penelitian	13
1.6.2. Tipe Penelitian	14
1.6.3. Jenis Data	14
1.6.4. Alat Pengumpulan Data	15
1.6.5. Metode Analisa Data	15
1.6.6. Bentuk Hasil Penelitian	15
1.6.7. Sistematika Penulisan	16
<b>BAB 2 PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI</b>	
2.1. Perbankan Syariah di Indonesia	17
2.1.1. Aspek Hukum Pembiayaan Perbankan Syariah	17
2.1.2. Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah	20
2.1.3. Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah	24
2.2. Pembiayaan Al Murabahah	24
2.2.1. Definisi Al Murabahah	24
2.2.2. Asas-Asas Hukum Kontrak	25
2.2.3. Prinsip-Prinsip Syariah dalam Pembiayaan Al Murabahah	26
2.2.4. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia	31
2.3. Hak Tanggungan	33
2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan	33
2.3.2. Asas-asas Hak Tanggungan	34
2.3.3. Subyek Hak Tanggungan	39
2.3.4. Obyek Hak Tanggungan	40
2.3.5. Janji-janji di dalam Hak Tanggungan	41
2.3.6. Pemberian dan Pembebanan Hak Tanggungan	45

2.3.7.	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	46
2.3.8.	Peringkat Hak Tanggungan	47
2.3.9.	Peralihan Hak Tanggungan	48
2.3.10.	Eksekusi Hak Tanggungan	49
2.3.11.	Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan	50
2.4.	Peran Notaris di Dalam Pembuatan Akta Otentik pada Akad Pembiayaan Al Murabahah	
2.4.1.	Sejarah Notaris Indonesia	50
2.4.2.	Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris	53
2.4.3.	Hak Notaris	57
2.5.	Pelaksanaan Pembiayaan Akad Al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri	58
2.5.1.	Proses Pemberian Pembiayaan Akad Al Murabahah Kepada Nasabah di Bank Syariah Mandiri	64
2.5.2.	Pelaksanaan Asas-Asas Hukum Kontrak dan Prinsip-Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Al Murabahah	72
2.5.3.	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	79
2.5.4.	Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	80

### **BAB 3 PENUTUP**

3.1.	Kesimpulan	81
3.2.	Saran	82
3.3.	Daftar Referensi	83
3.3.1.	Buku-buku	83
3.3.2.	Peraturan Perundang-undangan	85
3.3.3.	Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia	85
3.3.4.	Internet	85
3.4.	Daftar Lampiran	
3.4.1.	Akad Pembiayaan Al Murabahah	86
3.4.2.	Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan	95
3.4.3.	Surat Keterangan Riset dan Wawancara Bank Syariah Mandiri	98

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Indonesia adalah negara berkembang yang sedang melakukan berbagai pembangunan di segala bidang kehidupan. Perekonomian merupakan salah satu bidang yang sangat penting dalam meningkatkan taraf hidup untuk mencapai masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur sesuai cita-cita bangsa Indonesia. Perekonomian juga merupakan indikator majunya suatu negara. Oleh karena itu, Pemerintah perlu memberikan kesempatan yang seluas-luasnya bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya di kalangan pengusaha dan investor asing maupun domestik untuk mengembangkan kegiatan usahanya dan menciptakan lapangan kerja di Indonesia.

Dalam rangka pembangunan nasional di segala bidang kehidupan, Pemerintah perlu mempunyai strategi khusus di sektor ekonomi untuk membangun perekonomian rakyat secara berkesinambungan. Untuk mewujudkan hal tersebut perlu didukung oleh beberapa faktor, diantaranya adalah dari segi peraturan perundang-undangan yang merupakan implementasi dari kebijakan pemerintah dalam menjalankan tugasnya untuk membenahi sistem hukum tata negara dan hukum administrasi negara yang mampu mendukung pembangunan hukum nasional Indonesia sehingga dapat menciptakan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera yang merupakan cita-cita bangsa Indonesia sebagaimana yang tertuang dalam pembukaan UUD 1945. Disamping itu juga perlu partisipasi seluruh lapisan masyarakat untuk berperan aktif di segala bidang dalam rangka pembangunan nasional.

Perekonomian suatu negara dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah dalam memberikan pinjaman kredit perbankan dengan suku bunga yang rendah kepada investor dan deregulasi peraturan perbankan sangat penting

**Universitas Indonesia**

untuk menarik modal asing masuk ke dalam Indonesia. Suku bunga Bank yang rendah dan deregulasi peraturan perbankan serta peraturan penanaman modal di Indonesia akan mempermudah investor untuk mengembangkan kegiatan usahanya di Indonesia. Investor akan mampu mengembalikan hutang yang dipinjam dari Bank dan mudah mengurus keperluan administratif dalam penanaman modal.

Pembangunan di suatu negara berkembang seperti Indonesia memerlukan modal yang sangat besar dan dukungan finansial dari kalangan pengusaha sebagai investor agar dapat berperan aktif dalam pembangunan melalui ekspansi usahanya di Indonesia. Kegiatan investasi ini memerlukan eksistensi Bank yang merupakan lembaga keuangan terpercaya dan melancarkan roda ekonomi suatu negara, karena setiap transaksi perdagangan dapat dilakukan melalui Bank. Bank berfungsi sebagai sarana untuk memperlancar kegiatan pembayaran transaksi perdagangan. Di Indonesia terdapat 2 jenis Bank, yaitu Bank Umum dan Bank Syariah. Pada Bank Umum, investor dapat menitipkan dananya kepada Bank sekaligus juga sebagai nasabah Bank yang dapat meminjam modal ke Bank untuk kegiatan usahanya dalam bentuk perjanjian kredit, sedangkan pada Bank Syariah dalam bentuk pembiayaan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 3 mengenai bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Pada Bank syariah, dalam menjalankan kegiatan banknya menerapkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan agama Islam dengan pembagian keuntungan secara bagi hasil. Bank syariah ini cukup berkembang pesat dan diminati di Indonesia yang mayoritas beragama Islam.

Bank sebagai lembaga keuangan sangat penting bagi dunia usaha dalam rangka mengumpulkan dana dari masyarakat yang kemudian disalurkan kembali dalam bentuk memberikan pinjaman kredit kepada para pengusaha dan investor untuk mengembangkan kegiatan usahanya di Indonesia. Dalam menjalankan fungsinya, bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya, baik dengan modal sendiri, dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.<sup>1</sup> Bank sangat erat kaitannya dengan peredaran uang, dalam rangka melancarkan seluruh aktivitas keuangan masyarakat. Dengan demikian, bank berfungsi sebagai:<sup>2</sup>

- a. Pedagang dana (*money lender*), yaitu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien.

Bank menjadi tempat untuk penitipan dan penyimpanan uang, maka kepada penitip dan penyimpan diberikan selembar kertas tanda bukti. Dalam fungsinya sebagai penyalur dana, bank memberikan kredit atau membelikannya ke dalam bentuk surat-surat berharga.

- b. Lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang.

Bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dan nasabah yang lainnya jika keduanya melakukan transaksi. Dalam hal ini kedua orang tersebut tidak secara langsung melakukan pembayaran, tetapi cukup memerintahkan kepada bank untuk menyelesaikannya.

---

<sup>1</sup> Drs. O.P. Simorangkir, *Kamus Perbankan*, Cetakan Kedua, Jakarta: Bina Aksara, 1989, hal.33.

<sup>2</sup> Drs. Muhammad Djumhana, S.H., *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan Kelima, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 107.



Lembaga perbankan ini merupakan lembaga *financial intermediary* yang menjadi perantara bagi orang yang memiliki kelebihan dana dan orang yang kekurangan dana. Bank berperan sebagai lembaga penyimpan dana masyarakat serta lembaga penyedia dana bagi masyarakat dan dunia usaha.<sup>3</sup> Dengan adanya bank, masyarakat dapat dengan mudah melakukan transaksi bisnis.<sup>4</sup>

Salah satu kegiatan perbankan yaitu memberikan pembiayaan kepada seluruh lapisan masyarakat, khususnya di kalangan pengusaha yang menjalankan kegiatan di bidang ekonomi. Kegiatan perbankan ini dapat digunakan untuk membantu kredit usaha rakyat (KUR) dan pembiayaan konsumtif masyarakat. Kegiatan bank melalui pembiayaan ini sangat penting untuk mengembangkan sektor ekonomi, bank dapat memberikan pinjaman dana kepada masyarakat untuk kegiatan usaha maupun konsumsi lainnya, baik pemberian KUR maupun pembiayaan konsumtif masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, seperti kepemilikan rumah.

Minat masyarakat untuk membeli rumah dengan cara angsuran melalui pembiayaan bank syariah sangat tinggi karena dapat disesuaikan dengan kemampuan ekonomis dari penghasilan setiap bulan. Pada umumnya, masyarakat kelas menengah lebih memilih meminjam dana ke bank dalam membeli rumah untuk tempat tinggalnya, karena dengan berbagai fasilitas yang ditawarkan oleh Bank cukup menarik, seperti adanya fasilitas asuransi jiwa dan asuransi kebakaran yang diberikan oleh bank, margin keuntungan atau nisbah yang *flat*, sehingga nasabah akan merasa lebih aman dan terjamin.

---

<sup>3</sup> Harisman, S.E.A.K., M.A., *Tugas Bank Indonesia Dalam Pengawasan Dan Pembinaan Perbankan Syariah di Indonesia*, Artikel Utama Jurnal Hukum Bisnis, Menyongsong RUU Perbankan Syariah, Jakarta, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, volume: 20, Agustus-September, 2002, hal.21.

<sup>4</sup> Editorial Jurnal Hukum Bisnis, *Menyongsong RUU Perbankan Syariah*, Jakarta, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, volume:20, Agustus-September, 2002.

Seiring dengan tingkat pertumbuhan ekonomi masyarakat di Jakarta, maka kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Di dalam pinjaman kredit, baik bank konvensional maupun syariah terdapat obyek jaminan hutang untuk pelunasan hutang-hutang nasabah apabila nasabah wanprestasi. Bank memerlukan objek jaminan untuk mengurangi resiko apabila nasabahnya tidak mampu mengembalikan hutangnya ke Bank. Objek jaminan atas kepemilikan rumah di dalam perjanjian kredit bank yaitu dapat berupa hak tanggungan atas sebidang tanah. Hak Tanggungan adalah suatu lembaga jaminan yang diatur dalam Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, 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 dan tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan ini merupakan suatu perkembangan hukum dari hipotik, namun hak tanggungan ini mengatur lebih lengkap mengenai hak jaminan atas tanah, oleh karena itu memiliki sifat yang sama dengan hipotik. Suatu perjanjian untuk mengadakan hipotik, seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, merupakan suatu perjanjian *accessoir*, hipotik sifatnya melekat (*zaaksgesvol, droit de suit*).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> R. Subekti, Prof., S.H., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 38.

Sifat hak tanggungan sama halnya dengan hipotik yang didalamnya mengandung hak kebendaan, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan, disamping berlakunya syarat *specialiteit* (adanya kewajiban bahwa benda yang menjadi jaminan ditunjuk secara khusus mengenai jenis, letaknya, luasnya, batasnya, terbukti dari surat ukur dan lain-lain, dan syarat *publisiteit* (adanya kewajiban untuk mendaftarkan dalam register umum) yang menjamin adanya nilai pembuktian yang kuat bagi sahnya pembebanan, kemudian janjinya dapat dilaksanakan dengan mudah (*parate executie*) serta grossenya mempunyai kekuatan *executorial*, semuanya itu menjamin kuatnya hipotik sebagai lembaga jaminan.<sup>6</sup>

Dalam pemberian jaminan kredit Bank memiliki beberapa kriteria yaitu berdasarkan formula 5C, yaitu:<sup>7</sup>

a. *Character*

Calon nasabah debitor memiliki watak, moral, dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan dari calon nasabah debitor untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi ini diperoleh bank melalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha yang sejenis.

b. *Capacity*

*Capacity* adalah kemampuan calon nasabah debitor untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga

---

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjoeen Sofwan, Prof. Dr. S.H., *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Edisi Pertama, Penerbit: Liberty, Yogyakarta, 1980, hal.39.

<sup>7</sup> Hermansyah, S.H., M.Hum., *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan Keempat, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008, hal.64.

usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan, misalnya pendekatan materiil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan rugi laba, dan arus kas (*cash flow*) usaha dari beberapa tahun terakhir. Melalui pendekatan ini, dapat diketahui mengenai tingkat solvabilitas, likuiditas, dan rentabilitas usaha serta tingkat resikonya. Pada umumnya untuk menilai *capacity* seseorang didasarkan pada pengalamannya dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan dari calon nasabah debitor, serta kemampuan dan keunggulan perusahaan dalam melakukan persaingan usaha dengan pesaing lainnya.

c. *Capital*

Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif.

d. *Collateral*

*Collateral* adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitor di kemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit baik untuk utang pokok maupun bunganya.

e. *Condition of Economy*

Dalam pemberian kredit oleh Bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sector usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil resiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

Prinsip 5C tersebut diterapkan oleh Bank untuk menganalisa kemampuan nasabah dalam melunasi hutangnya. Perjanjian kredit antara Bank dan Nasabah memerlukan objek jaminan untuk menghindari resiko kerugian Bank apabila nasabahnya wanprestasi.

Pemberian kredit oleh Bank kepada nasabah debitor berpedomaan kepada 2 prinsip, yaitu: <sup>8</sup>

a. Prinsip Kepercayaan

Pemberian kredit oleh Bank kepada nasabah debitor selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitor sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitor mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitor harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal.65

Didalam pemberian perjanjian kredit bank ini seringkali terjadi nasabah wanprestasi dalam melunasi hutangnya kepada Bank, hal ini biasanya disebabkan debitor mengalami kepailitan di bidang usahanya. Sebelum kreditor mengajukan permohonan kepailitan terhadap debitor, syarat materiil yang harus dipenuhi oleh kreditor adalah adanya utang yang telah jatuh tempo yang tidak dibayar yang dapat ditagih dan debitor setidaknya memiliki dua kreditor.<sup>9</sup> Hal ini secara tegas ditetapkan dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menyatakan bahwa debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas satu atau lebih kreditornya.

Didalam pembuatan perjanjian kredit Bank, perlu dipahami rancangan kontrak perjanjian antara Bank dengan Nasabahnya agar dapat melindungi kepentingan kedua belah pihak. Peran Notaris sangat penting dalam pembuatan akad pembiayaan antara Bank dan nasabahnya agar masing-masing pihak dapat memahami hak dan kewajibannya dan mengantisipasi perselisihan di kemudian hari.

Sesuai dengan pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dengan Undang-undang ini. Perkembangan notaris di Indonesia cukup pesat terutama di kota-kota besar. Oleh karena itu pemerintah mengatur formasi notaris agar tidak terjadi persaingan yang tidak sehat di antara sesama notaris. Payung hukum lembaga kenotariatan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris sebagai pedoman bagi notaris dalam menjalankan jabatannya.

---

<sup>9</sup> M. Hadi Subhan, Dr., S.H., M.H., C.N., *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, Cetakan Ke-1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hal.88.

Peran notaris di Indonesia sangat dibutuhkan dalam membuat akta otentik, karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai alat bukti di pengadilan, untuk itu akta otentik dapat menjamin kepastian hukum. Profesi notaris ini harus diimbangi oleh orang-orang yang memiliki keahlian dan pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya kenotariatan agar tidak terjadi kemerosotan di bidang notariat seperti pada akhir abad 14.<sup>10</sup>

Jasa seorang notaris digunakan dalam dunia perbankan dalam hal pembuatan akta-akta otentik pada produk bank. Perkembangan bank syariah di Indonesia semakin pesat dan kompetitif dalam rangka meningkatkan mutu dan pelayanan perbankan kepada masyarakat. Akhir-akhir ini, lembaga-lembaga keuangan syariah di tanah air semakin berkembang, dan adanya Dewan Pengawas Syariah pada setiap lembaga keuangan, dipandang perlu didirikan Dewan Syariah Nasional yang akan menampung berbagai masalah/kasus yang memerlukan fatwa agar diperoleh kesamaan dalam penanganannya dari masing-masing Dewan Pengawas Syariah yang ada di lembaga keuangan syariah.<sup>11</sup>

Pembentukan Dewan Syariah Nasional merupakan langkah efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi/keuangan. Dewan Syariah Nasional diharapkan dapat berfungsi untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi. Dewan Syariah Nasional berperan secara pro-aktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

---

<sup>10</sup> G.H.S. Lumban Tobing,, S.H., *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan Ketiga, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1983, hal.10.

<sup>11</sup>[http://www.mui.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=55:tentang-dewan-syariah-nasional&catid=39:dewan-syariah-nasional&Itemid=58](http://www.mui.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=55:tentang-dewan-syariah-nasional&catid=39:dewan-syariah-nasional&Itemid=58)

Dalam hal ini menarik perhatian penulis untuk membuat tesis mengenai perjanjian pada bank syariah, dan mengambil contoh dari salah satu perjanjian produk bank syariah mandiri, yaitu akad pembiayaan al Murabahah yang akta otentiknya dibuat oleh notaris.

Penulisan tesis ini sangat penting untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas tentang bagaimana peranan notaris di dalam pembuatan akad perjanjian al Murabahah yang meliputi kewenangan, kewajiban, dan larangan notaris sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, asas-asas hukum kontrak, dan prinsip-prinsip syariah dalam proses pemberian al Murabahah dengan jaminan hak tanggungan. Hasil penelitian ini dapat memaparkan peranan notaris dalam menjalankan jabatannya pada pembuatan akad pembiayaan al Murabahah apakah sudah menerapkan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah serta sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Berdasarkan studi kasus tersebut, Penulis memberikan judul :

**“PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)”**.

## **1.2 Perumusan masalah**

1. Bagaimanakah pelaksanaan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah di dalam akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri?
2. Bagaimanakah peran notaris di dalam akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri yang meliputi hak, kewenangan, kewajiban, dan larangan sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?



### **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. menganalisa asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah di dalam akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri.
2. menganalisa bagaimana peran notaris dalam pembuatan akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri dengan jaminan hak tanggungan atas kepemilikan rumah tersebut apakah sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bermanfaat untuk :

1. memberikan penjelasan mengenai asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah di dalam akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri.
2. memaparkan peran notaris dalam menerapkan asas-asas hukum dalam kontrak dan prinsip-prinsip syariah serta hak, kewenangan, kewajiban, dan larangan notaris dalam pembuatan akad al Murabahah, dengan jaminan hak tanggungan atas kepemilikan rumah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

### **1.5. Batasan Penelitian**

Penelitian ini menganalisa tentang akad pembiayaan al Murabahah, yang dilengkapi dengan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan. Oleh karena itu, batasan penelitian ini meliputi :

1. Asas-asas hukum dalam kontrak yang diatur dalam KUHPerdato
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

5. Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
7. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah
8. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah
9. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah
10. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah

## 1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian terdiri dari 7 hal, antara lain adalah :<sup>12</sup>

### 1.6.1. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian ini berupa pendekatan secara yuridis normatif (*legal approach*), yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan hasil wawancara dan narasumber. Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan asas-asas hukum dalam kontrak sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan yang berlaku,<sup>13</sup> yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang

---

<sup>12</sup> Sri Mamudji, et.al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta:; Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005, hal.21.

<sup>13</sup> Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S., LL.M., *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Penerbit: Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hal.119.

Perbankan Syariah dan Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Fatwa Dewan Syariah Nasional.

### **1.6.2. Tipe Penelitian**

Tipe Penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu dengan menjelaskan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan akad al Murabahah dan memaparkan bagaimana peran notaris di dalam pembuatan akad pembiayaan al Murabahah dengan jaminan hak tanggungan atas kepemilikan rumah, menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Analisa ini dapat mengkaji pelaksanaan asas-asas hukum dan prinsip-prinsip syariah dalam akad pembiayaan al Murabahah.

### **1.6.3. Jenis Data**

Jenis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah :

- a. Jenis data primer berupa akad pembiayaan al Murabahah, Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan dan wawancara dengan narasumber yaitu karyawan Bank Syariah Mandiri, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah,

**Universitas Indonesia**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.

- b. Jenis data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan, berupa buku-buku, tulisan ilmiah, kamus, dan tesis.

#### **1.6.4. Alat Pengumpulan Data**<sup>14</sup>

Alat pengumpulan data primer yaitu akad pembiayaan al Murabahah, surat penegasan persetujuan pembiayaan, dan wawancara dengan narasumber.

Alat pengumpulan data sekunder dengan melakukan studi dokumen dan bahan-bahan pustaka.

#### **1.6.5. Metode Analisa Data**

Metode analisa data yang digunakan bersifat kualitatif, karena data yang diperoleh berupa data primer yaitu akad pembiayaan al Murabahah, hasil wawancara dengan narasumber, dan data sekunder berupa studi kepustakaan.

#### **1.6.6. Bentuk Hasil Penelitian**

Bentuk hasil penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu dengan menjelaskan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan akad al Murabahah dan memaparkan bagaimana peran notaris di dalam pembuatan akad pembiayaan al Murabahah dengan jaminan hak tanggungan atas kepemilikan rumah, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Penerbit Universitas Indonesia, 2008, hal.66.

Notaris, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.

#### **1.6.7. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini terdiri dari:

##### **Bab 1 : Pendahuluan**

Dalam Bab 1 ini dikemukakan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

##### **Bab 2 : Tinjauan Pustaka dan Hasil Penelitian**

Pada bab 2 ini menjadi acuan bahan-bahan pustaka, khususnya bagi penyusunan tesis yang sesuai dengan rumusan masalah yaitu mengenai Perbankan Syariah di Indonesia, Pembiayaan Al Murabahah, Hak Tanggungan, Peran Notaris di dalam Pembuatan Akta Otentik pada Akad Pembiayaan Al Murabahah, dan Pelaksanaan Pembiayaan Akad Al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri.

##### **Bab 3 : Penutup**

Pada Bab 3 ini menguraikan tentang kesimpulan dari permasalahan dan saran-saran dari Penulis.

## BAB 2

### PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI

#### 2.1. Perbankan Syariah di Indonesia

Perbankan syariah di Indonesia diatur dalam Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah, pada bab 1 pasal 1 ayat 1 perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

##### 2.1.1. Aspek Hukum Pembiayaan Perbankan Syariah<sup>15</sup>

Undang-undang tentang Perbankan (UUP) diatur dalam UU No. 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998 dan UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UUPS).

Beberapa ketentuan UUPS dan UUP yang berkaitan dengan Pembiayaan Bank adalah :

1. Pasal 1 ayat 12 UUPS, Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan di bidang syariah.
2. Pasal 1 ayat 13 UUPS, Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.
3. Pasal 1 ayat 19 UUPS, Nasabah Penerima Fasilitas adalah Nasabah yang memperoleh fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan Prinsip Syariah.
4. Pasal 1 ayat 25 UUPS, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

---

<sup>15</sup> Aad Rusyad, S.H. Mkn, *Aspek Hukum Pekreditan Bank*, materi kuliah Hukum Perbankan di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 7 November 2009.

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk *murabahah*, *salam* dan *istishna*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

5. Pasal 1 ayat 26 UUPS, Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.
6. Pasal 8 UUP, Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan Pedoman Perkreditan dan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;

Pasal 11 UUP:

1. Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit atau Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.
2. Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.;

3. Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit atau Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada : pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh perseratus) atau lebih dari modal disetor bank ; anggota dewan komisaris ; anggota direksi ; keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c ; dan pejabat bank lainnya ; serta perusahaan-perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e.
4. Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak boleh melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 11 UUP :

- 4A. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, bank dilarang melampaui batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana diatur dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4)
5. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (3) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 29 : Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Pasal 37 ayat (1c) : 1. Dalam hal suatu bank mengalami kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya, Bank Indonesia dapat melakukan tindakan agar :

- (c) bank menghapusbukukan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang macet dan memperhitungkan kerugian bank dengan modalnya ;



### 2.1.2. Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah

Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah diatur dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pasal 19 dan Pasal 20 yaitu:

Pasal 19

(1). Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:

- a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadia'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *Qardh* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f. menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan Akad *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain seperti akad *ijarah*, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;

Universitas Indonesia

- k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
  - l. melakukan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
  - m. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
  - n. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
  - o. melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad Wakalah;
  - p. memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
  - q. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2). Kegiatan usaha Unit Usaha Syariah (UUS) meliputi:
- a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah, Akad musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, Akad salam, Akad istishna, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. melakukan usaha kartu debit dan atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. membeli dan menjual surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain seperti akad *ijarah*, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan atau Bank Indonesia;
- k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- l. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- m. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- n. memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- o. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 20

- (1). Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), Bank Umum Syariah dapat pula:
  - a. melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
  - b. melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah;
  - c. melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
  - d. bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun berdasarkan Prinsip Syariah;

- e. melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah, dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
  - f. menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
  - g. menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar modal, dan menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya berdasarkan Prinsip Syariah.
- (2). Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2), UUS dapat pula:
- a. melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
  - b. melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
  - c. melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
  - d. menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
  - e. menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang, dan
  - f. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.
- (3). Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) wajib memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan ketentuan Peraturan perundang-undangan.

### 2.1.3. Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah

Penyelesaian sengketa perbankan syariah diatur dalam UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pasal 55 yaitu:

1. Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
2. Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat 1, penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad.
3. Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Namun Fatwa Dewan Syariah Nasional menunjuk Badan Arbitrase untuk menyelesaikan sengketa antara bank syariah dengan nasabah.

Oleh karena itu, apabila perselisihan antara Bank dan nasabah tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka Bank dan nasabah dapat menempuh penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui 3 lembaga pengadilan, yaitu dapat melalui Badan Arbitrase Syariah, Pengadilan Agama, atau Pengadilan Negeri.

## 2.2. Pembiayaan Al Murabahah

### 2.2.1. Definisi Al Murabahah

Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah atau *mark up*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark up*

atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*.<sup>16</sup>

Baik mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya atau mark up yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan. Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan (*ownership*) dari asset tersebut dialihkan kepada nasabah (pembeli) secara proporsional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Bank diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.

Berdasarkan Kodifikasi Produk Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia Tahun 2008, Akad Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.<sup>17</sup>

### 2.2.2. Asas-Asas Hukum Kontrak

Akta notaris diperlukan bagi para pihak yang membuat akad pembiayaan murabahah untuk dapat menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu dalam pembuatan suatu perjanjian, seorang notaris perlu memperhatikan asas-asas hukum kontrak, antara lain adalah:<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H., *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cetakan Pertama, Penerbit PT Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999, hal.64-65.

<sup>17</sup><http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/6FBBF37C-B307-4E64-B819-5DA1B5FF5EAE/14712/KodifikasiProdukPerbankanSyariahLampiranSE.pdf>, hal.B-6.

<sup>18</sup> H.R. Daeng Naja, S.H., M.H. M.Kn., *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Cetakan Kedua, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal.7.

1. Asas Konsensualisme, kata sepakat (*consensus*) terdapat di dalam pasal 1320 KUHPerdota.
2. Asas Kebebasan Berkontrak, yaitu adanya kebebasan seluas-luasnya, yang oleh Undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum. Asas ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota.
3. Asas *Pacta Sunt Servanda*, dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 dan ayat 2 KUHPerdota, perjanjian/kontrak mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*), terdapat di dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota, suatu perjanjian/kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.
5. Asas Kepribadian, terdapat di dalam Pasal 1315 KUHPerdota yang menyatakan bahwa: “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

### 2.2.3. Prinsip-Prinsip Syariah dalam Pembiayaan Al Murabahah

Menurut Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah , bab 1 pasal 1 ayat 12, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan Al Murabahah diatur dalam beberapa Fatwa Dewan Syariah Nasional, yaitu:

1. Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, memutuskan :

**Universitas Indonesia**

Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank yang membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

**Universitas Indonesia**



4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak “*urbun*” sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harganya.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh

memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

2. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah, memutuskan:

Ketentuan Umum Uang Muka:

1. Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
5. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah, memutuskan:

Ketentuan Umum

1. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
  2. Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
  3. Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu, diskon adalah hak nasabah.
  4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
  5. Dalam akad, pembagian diskon setelah setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.  
Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
4. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, memutuskan:

Ketentuan Umum:

1. Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

#### 2.2.4. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Dewan Syariah Nasional berperan secara pro-aktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Dewan Syariah Nasional bertugas:

1. Menumbuh-kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.
2. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan.
3. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.
4. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

Dewan Syariah Nasional berwenang :

- a. Mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah dimasing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.
- b. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Departemen Keuangan dan Bank Indonesia.
- c. Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai Dewan Pengawas Syariah pada suatu lembaga keuangan syariah.
- d. Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam maupun luar negeri.
- e. Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.
- f. Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.

### **Mekanisme Kerja Dewan Syariah Nasional**

1. Dewan Syariah Nasional mensahkan rancangan fatwa yang diusulkan oleh Badan Pelaksana Harian DSN.
2. Dewan Syariah Nasional melakukan rapat pleno paling tidak satu kali dalam tiga bulan, atau bilamana diperlukan.
3. Setiap tahunnya membuat suatu pernyataan yang dimuat dalam laporan tahunan (*annual report*) bahwa lembaga keuangan syariah yang bersangkutan telah/tidak memenuhi segenap ketentuan syariah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

### **Badan Pelaksana Harian**

- a. Badan Pelaksana Harian menerima usulan atau pertanyaan hukum mengenai suatu produk lembaga keuangan syariah. Usulan ataupun pertanyaan ditujukan kepada sekretariat Badan Pelaksana Harian.
- b. Sekretariat yang dipimpin oleh Sekretaris paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah menerima usulan /pertanyaan harus menyampaikan permasalahan kepada Ketua.
- c. Ketua Badan Pelaksana Harian bersama anggota dan staf ahli selambat-lambatnya 20 hari kerja harus membuat memorandum khusus yang berisi telaah dan pembahasan terhadap suatu pertanyaan/usulan.
- d. Ketua Badan Pelaksana Harian selanjutnya membawa hasil pembahasan ke dalam Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional untuk mendapat pengesahan.
- e. Fatwa atau memorandum Dewan Syariah Nasional ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris Dewan Syariah Nasional.

### **Dewan Pengawas Syariah**

- a. Dewan Pengawas Syariah melakukan pengawasan secara periodik pada lembaga keuangan syariah yang berada di bawah pengawasannya.

- b. Dewan Pengawas Syariah berkewajiban mengajukan usul-usul pengembangan lembaga keuangan syariah kepada pimpinan lembaga yang bersangkutan dan kepada Dewan Syariah Nasional.
- c. Dewan Pengawas Syariah melaporkan perkembangan produk dan operasional lembaga keuangan syariah yang diawasinya kepada Dewan Syariah Nasional sekurang-kurangnya dua kali dalam satu tahun anggaran.
- d. Dewan Pengawas Syariah merumuskan permasalahan-permasalahan yang memerlukan pembahasan Dewan Syariah Nasional.

### **Pembiayaan DSN**

1. Dewan Syariah Nasional memperoleh dana operasional dari bantuan Pemerintah (Depkeu), Bank Indonesia, dan sumbangan masyarakat.
2. Dewan Syariah Nasional menerima dana iuran bulanan dari setiap lembaga keuangan syariah yang ada.
3. Dewan Syariah Nasional mempertanggungjawabkan keuangan/sumbangan tersebut kepada Majelis Ulama Indonesia.

## **2.3. Hak Tanggungan**<sup>19</sup>

### **2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan adalah suatu lembaga jaminan yang diatur dalam Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

---

<sup>19</sup> Kurnia, S.H., LL..M., Ph.D., *Hukum Jaminan Hak Tanggungan*, materi kuliah hukum Jaminan pada kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 29 November 2010.

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

Dari definisi tersebut diatas, dapat dirinci beberapa unsur pokok:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada tanahnya saja atau benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut
- d. Hutang yang dijaminakan adalah hutang tertentu
- e. Krediturnya mempunyai kedudukan yang diutamakan dari kreditur lainnya

Perbandingan Hak Tanggungan dengan Hipotek, yaitu Pasal 1162 KUHPerdara, Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Unsur-unsurnya adalah:

1. Hipotek merupakan hak kebendaan
2. Objek hipotek adalah benda tak bergerak
3. Untuk pelunasan suatu perikatan

Oleh karena itu definisi Hak Tanggungan lebih lengkap dibandingkan dengan definisi Hipotek.

### **2.3.2. Asas-asas Hak Tanggungan**

#### **1. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur pemegang hak tanggungan.**

Pengertian yang “diutamakan” dalam angka 4 penjelasan umum UUHT, yaitu: dalam hal debitur cidera janji, kreditur berhak menjual melalui

pelelangan umum, tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului dari kreditur lain

Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menentukan sebagai berikut:

Kreditur pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UUHT.

Titel Eksekutorial terdapat dalam sertifikasi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) UUHT.

Dalam penjelasan umum hak kreditur pemegang Hak Tanggungan ternyata harus mengalah pada piutang negara yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, dalam UUHT piutang negara yaitu pajak.

Pasal 1137 KUHPerdato yunto angka 4 Penjelasan Umum UUHT; piutang negara yang kedudukannya lebih tinggi dari Hak Tanggungan hanya pajak.

## **2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi**

Pasal 2 UUHT, Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan, dengan demikian dilunasi sebagian dari hutang yang dijamin, tidak berarti terbebas dari sebagian objek Hak Tanggungan, kecuali diperjanjikan oleh para pihak, dengan demikian royalti partial atas Hak Tanggungan dimungkinkan.

Asas ini sesuai dengan pasal 1163 KUHPerdato; yang berlaku atas hipotek, pada hakekatnya tak dapat dibagi-bagi dan terletak diatas semua benda tak bergerak yang dikaitkan dalam keseluruhan, diatas masing-masing dari benda-benda tersebut (dalam hipotik tidak boleh ada royalti partial).

## **3. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada**

Pasal 8 ayat (2) UUHT, pada saat pendaftaran hak tanggungan, debitur (pemberi hak tanggungan) harus punya kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum.

Dalam hipotek pasal 1175 KUHPerdato, hipotek hanya dapat dibebankan atas benda yang sudah ada. Hipotek atas benda yang baru akan ada kemudian hari adalah batal.



**4. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.**

Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan tidak saja pada tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tetapi juga pada bangunan, tanaman, dan hasil karya yang menjadi kesatuan dengan tanah. Dalam penjelasan ayat tersebut termasuk bangunan di bawah permukaan tanah (*basement*).

Pasal 4 ayat (5) UUHT, benda-benda yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak terbatas pada benda pemegang hak, tetapi juga pada pihak ketiga.

**5. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada kemudian hari.**

Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada kemudian, misalnya, benda tersebut baru ditanam atau baru dibangun.

Jika dibandingkan dengan ketentuan KUHPerdara pasal 1165, asas pelekatan, bahwa setiap hipotek meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda tersebut karena pertumbuhan atau pembangunan. Dengan kata lain tanpa diperjanjikan demi hukum apa yang melekat pada tanah objek hipotek terbebani hipotek tersebut.

**6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoire***

Butir 8 Penjelasan Umum, “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoire* pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”

Pasal 10 ayat (1) UUHT, perjanjian untuk memberi Hak Tanggungan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang tersebut.

Pasal 18 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Jika setelah APHT ditandatangani dan didaftarkan tetapi kredit belum terealisasi, selanjutnya terhadap objek yang sama dijamin dan didaftarkan kepada orang lain dengan realisasi kredit lebih dulu dari yang pertama maka tetap kreditur yang pertama sebagai pemegang peringkat pertama.

**7. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada**

Pasal 7 UUHT, Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. (hal ini karena telah memenuhi unsur publisitas)

Dalam KUHPerdara ketentuan tersebut dikenal dengan *droit de suite* pasal 1163 KUHPerdara dan pasal 1198 KUHPerdara.

**8. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (*Asas Specialitas*)**

Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT, dalam Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan artinya harus spesifik dapat ditunjukkan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Harus disebut piutang mana yang dijamin, jumlahnya atau nilai tanggungannya berapa? Demikian pula objek tanahnya harus jelas.

**9. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (*Asas Publisitas*)**

Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (asas publisitas dan keterbukaan). Tanggal buku tanah Hak Tanggungan merupakan tanggal lahirnya hak tanggungan, yaitu hari ke 7 setelah berkas pendaftaran dinyatakan lengkap. Pasal 1179 KUHPerdara pembukuan hipotek harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan.

Sertifikat Hak Tanggungan berirah-irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan keputusan hakim (pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT).

Dengan demikian UUHT memberi kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

#### **10. Hak Tanggungan dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu**

Pasal 11 ayat (2) UUHT; Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam APHT. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak limitatif.

#### **11. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh kreditur jika debitur cidera janji**

Pasal 12 UUHT; janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memiliki objek hak tanggungan, jika debitur cidera janji, batal demi hukum.

Dalam ketentuan hipotek dijumpai dalam pasal 1178 KUHPerdara, “*verbal beding*” maksudnya: untuk melindungi debitur yang mempunyai kedudukan lemah terpaksa menerima syarat yang berat, karena membutuhkan dana (kredit).

#### **12. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti**

Pasal 6 UUHT; jika debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak melakukan *parate eksekusi*.

Tanpa minta izin debitur atau meminta penetapan Pengadilan Negeri untuk minta Kepala Kantor Lelang Negara melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan (lihat SE BUPLN No. 21/PN/1999).

### 2.3.3. Subyek Hak Tanggungan

#### 1. Pemberi Hak Tanggungan (Debitur)

Pasal 8 UUHT , pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (HM, HGU, HGB, Hak Pakai atas tanah negara)

- a. Pemilik Hak Milik diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, orang perseorangan yaitu Warga Negara Indonesia.

Pasal 21 ayat (2) UUPA, yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat diatur dalam PP 38 tahun 1973

1. Bank pemerintah
2. Perkumpulan koperasi yang didirikan berdasarkan UU No.79 tahun 1958
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Pertanian setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial

- b. Pemilik Hak Guna Usaha

Pasal 30 ayat (1) UUPA, HGU dapat diberikan pada WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

- c. Pemilik Hak Guna Bangunan

Pasal 36 ayat (1) UUPA, Hak Guna Bangunan dapat diberikan pada WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia

- d. Pemilik Hak Pakai Atas Tanah Negara

Pasal 42 UUPA Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat diberikan pada:

1. WNI
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia

3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Kewenangan pemberi hak tanggungan harus telah ada dan masih tetap ada pada saat pendaftaran hak tanggungan (ps 8 ayat 2 UUHT) hal ini karena saat lahirnya Hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan.

## **2. Penerima/Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur)**

Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai kreditur.

### **2.3.4. Obyek Jaminan Hak Tanggungan**

#### **1. Hak-hak atas tanah**

- a. Hak milik, diatur dalam pasal 25 UUPA
- b. Hak guna usaha, diatur dalam pasal 33 UUPA
- c. Hak guna bangunan, diatur dalam pasal 39 UUPA

Sebelum UUHT berlaku, hak pakai atas tanah negara dijamin dengan Fidusia (pasal 12 UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun).

Setelah berlakunya UUHT, pasal 4 ayat (3) menyebutkan bahwa hak pakai atas tanah negara yang diberikan pada orang perseorangan dan badan hukum perdata, dapat dibebani dengan Hak Tanggungan (lihat butir 5 bagian Umum, penjelasan UUHT)

#### **Pengecualian :**

Hak pakai atas tanah negara yang tidak dapat dipindah tangankan meskipun wajib didaftar:

- a. Hak pakai atas nama pemerintah;
- b. Hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial;
- c. Hak pakai atas nama Perwakilan Negara Asing.
- d. Hak tersebut diberikan tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan.

**Universitas Indonesia**

## 2. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah

- a. KUHPerdata mengatur asas pelekatan (pasal 1165)
- b. UUPA mengatur pemisahan horizontal.
- c. Pasal 4 ayat 4 UUHT

*“Hak Tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil kerja (karya) yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”*

Pasal 4 ayat (5) UUHT memungkinkan pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah milik pihak lain yang bukan pemilik tanah dapat dilakukan dengan kuasa pemiliknya, dimana pemberian kuasa tersebut harus dengan akte otentik.

### 2.3.5. Janji-janji di dalam Hak Tanggungan

Janji-janji di dalam HT diatur pada pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, antara lain:

1. Janji untuk membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan atau mengubah jangka waktu sewa kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan

Dalam KUHPerdata dikenal dengan *Huurbeding*

Pasal 1185 KUHPerdata; pemberi hipotek harus minta izin pemegang hipotek bila akan menyerahkan objek hipotek atau jika disewakan jangka waktunya ditentukan.

Karena jika terjadi cedera janji, objek hipotek akan dilelang, akan merugikan kreditur berkaitan dengan pasal 1576 KUHPerdata, jual beli tidak mengakhiri sewa-menyewa.

**Universitas Indonesia**

Pasal 1185 KUHPerdara, kreditur dapat menuntut agar perjanjian sewa dibatalkan, jika kreditur tidak melaksanakan “*Huurbeding*”

2. Janji untuk membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan

Janji ini dibutuhkan untuk mencegah bila objek Hak Tanggungan menurun sebagai akibat dilakukan perubahan

3. Janji untuk memberi kewenangan pada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum letak objek Hak Tanggungan dlm hal debitur cidera janji

Yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan, dapat merugikan debitur Hak Tanggungan oleh karenanya, jika akan diperjanjikan dalam APHT, pelaksanaan harus dengan ketetapan Ketua Pengadilan Negeri.

4. Janji untuk memberikan kewenangan pada kreditur untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, berkaitan dengan pelaksana eksekusi.

Dimaksudkan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan agar nilai tidak susut dalam rangka pelaksanaan eksekusi untuk mencegah agar objek Hak Tanggungan tidak hapus/batal.

5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan dalam hal debitur cidera janji (*parate eksekusi*).

Prof. Remy berpendapat bahwa menganggap janji ini berlebihan karena di dalam pasal 6 UUHT telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat, dalam arti bank diperjanjikan/tidak diperjanjikan, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya.

Pencantuman janji seperti ini menurut Prof. Remy hanya bersifat psychologies bukan yuridis, lebih memberikan rasa mantap pada kreditur.

Jika kita teliti lebih lanjut, pencantuman janji ini dalam APHT tersirat dalam penjelasan pasal 6 UUHT secara lengkap sebagai berikut:

“Hak menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Hal tersebut didasarkan atas janji diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan jika yang bersangkutan cidera janji, untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan tanpa persetujuan pemberi Hak Tanggungan. Kemudian mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lebih dahulu dari kreditur lain, sisa tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dalam KUHPerdara *beding van eigenmachtige verkoop*. Pasal 1178 KUHPerdara, pemegang hipotek pertama dapat minta ditetapkan suatu janji bahwa pemegang hipotek diberi kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk menjual objek hipotek tanpa bantuan pengadilan (fiat eksekusi) penjualannya tetap harus melalui pelelangan umum”

6. Janji agar objek Hak Tanggungan tidak dibersihkan oleh pembeli

Dalam KUHPerdara pasal 1210 ayat (2) pemegang hipotek pertama dapat meminta diperjanjikan dalam perjanjian hipotek, bahwa hipoteknya tidak akan dibersihkan (ditiadakan) apabila agunan dijual oleh pemilik.

Pasal 1210 ayat (1) KUHPerdara menentukan jika agunan yang dibebani hipotek dijual, baik oleh pemegang hipotek untuk memenuhi piutangnya maupun oleh pemberi hipotek, maka pembeli dapat meminta agar hipotek ditiadakan dari beban yang melebihi harga pembelian hipotek itu.

Hal ini akan merugikan pemegang hipotek karena sisa piutangnya menjadi tidak terjamin lagi oleh hipotek itu.

Upayanya dengan *Beding Van Niet Zuivering*

**Universitas Indonesia**



Dalam UUHT ketentuan tersebut diatas dapat dijumpai dalam pasal 11 ayat (2) huruf f, ada hal menarik dalam rumusan pasal tersebut diatas “janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan”

Rumusan ini “terbalik” seharusnya yang memberi janji adalah pemberi Hak Tanggungan (Prof. Remy Syahdeini). Seharusnya yang membuat janji adalah “Pemberi Hak Tanggungan” atas permintaan pemegang hak tanggungan pertama.

7. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh ataupun sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.

Pasal 11 ayat (2) huruf I UUHT sesuai dengan pasal 297 KUHD, yaitu *assurantie beding/ banker's clause* .

Antara debitur dan kreditur diperjanjikan, jika timbul suatu kerugian yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan yang diasuransikan, maka kreditur sampai jumlah piutangnya + bunga mendapatkan dari uang ganti rugi dari perusahaan penanggung (asuransi tersebut).

8. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan seringkali berupa rumah yang dihuni dimana penghuni tersebut dapat penyewa atau pemberi Hak Tanggungan sendiri.

Jika pada saat eksekusi objek Hak Tanggungan dalam keadaan dihuni, jelas harganya jatuh jika dilelang.

Melalui pasal 11 ayat (2) huruf j UUHT, dimungkinkan pemegang Hak Tanggungan memperjanjikan sejak awal; bahwa pada saat eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan objek Hak Tanggungan harus dalam keadaan kosong.

9. Janji bagi pemegang Hak Tanggungan untuk dapat menyimpan sertifikat tanahnya.

Berdasarkan Pasal 14 ayat 4 UUHT sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan dibebani hak tanggungan, harus dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah.

Hal ini akan merugikan kreditur apabila persil di jual kepada pihak lain yang kurang peduli terhadap perawatan objek yang bersangkutan. Selain itu juga akan mendapat kesulitan dalam hal akan dilakukan pengosongan pada saat dilakukan eksekusi.

10. Janji untuk mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi.
11. Janji bahwa pemegang hak tanggungan memperoleh ganti rugi bila pemberi hak tanggungan melepaskan hak atas tanahnya. (misalnya pencabutan hak oleh pemerintah).

Namun demikian terdapat pembatasan pada janji-janji sebagaimana diatur dalam pasal 12 UUHT:

“Janji pada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan, dalam hal debitur cidera janji→ batal demi hukum” (sesuai dengan pasal 1178 KUHPerdara)

### **2.3.6. Pemberian dan Pembebanan Hak Tanggungan**

Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan ada 2 tahap, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan. Dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, pasal 10 ayat (2) UUHT yang didahului dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit)
- b. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan pasal 13 UUHT jo PMA/Ka. BPN No.5/1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dengan cara:

1. Membuat buku tanah Hak Tanggungan
2. Mencatat dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek
3. Menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan

### 2.3.7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT harus dibuatkan dengan akte Notaris/PPAT

Pasal 1171 ayat (2) KUHPdata menyatakan bahwa kuasa memasang hipotek harus dibuat dengan akte otentik, dalam praktek akte notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUHT, SKMHT wajib dibuat dengan akte otentik atau akte PPAT.

Syarat-syarat lain sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, selain pembebanan Hak Tanggungan
2. Tidak memuat kuasa substitusi
3. Secara jelas dicantumkan:
  - a. Identitas debitur/kreditur
  - b. Jumlah hutang
  - c. Objek hak tanggungan

Sesuai pasal 15 (1) SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT. Jika dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1996, tanggal 18 april 1996, hanya ada satu bentuk SKMHT.

SKMHT harus dibuat secara khusus terpisah dari perjanjian kredit.

Bagi hak atas tanah yang telah terdaftar SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT paling lambat 1 bulan setelah diberikan untuk tanah yang belum terdaftar paling lambat 3 bulan (Ps 15 ayat 3 UUHT).

Guna mencegah kredit macet sebelum sertifikat selesai dibuat atau APHT didaftarkan maka sebaiknya mencantumkan klausul bahwa kredit baru dapat dicairkan apabila harta debitor dibebani hak tanggungan.

Pengecualian jangka waktu pembebanan adalah untuk kredit tertentu, misalnya kredit usaha kecil. (PMA No 4 1996 tentang Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit tertentu).

### 2.3.8. Peringkat Hak Tanggungan

Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga pemegang Hak Tanggungan peringkat I, II, III.

1. Pasal 5 ayat (1) UUHT, menentukan objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang.
2. Pasal 5 ayat (2) UUHT, apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftaran pada Kantor Pertanahan.
3. Pasal 5 ayat (3) UUHT, peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT yang bersangkutan.
4. Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu objek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akte pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan APHT hanya dapat dilakukan pada PPAT yang sama.
5. Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama, mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualannya.
6. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut, didasarkan pada janji yang diberikan pemberi Hak Tanggungan dalam hal debitur cidera janji.
  - a. Penjualan tersebut melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi Hak Tanggungan.
  - b. Mengambil pelunasan piutang
  - c. Sisa hasil penjualan tetap hak pemberi Hak Tanggungan (debitur)

### 2.3.9. Peralihan Hak Tanggungan

#### 1. Sebab-sebab peralihan Hak Tanggungan

Jika hutang berpindah pada pihak ke-III (cessie, subrogasi, pewarisan)

Pasal 16 ayat (1) UUHT, jika piutang yang dijamin Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain Hak Tanggungan ikut beralih karena hukum kepada kreditur baru. Ayat (2), beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru pada Kantor Pertanahan.

- a. Cessie, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pada pihak lain.
- b. Subrogasi, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ke-III yang melunasi hutang debitur
- c. Sebab-sebab lain, misalnya merger, penggabungan perusahaan

Peralihan Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 16 tersebut karena hukum tidak perlu dibuktikan dengan akta PPAT cukup dengan akta yang membuktikan peralihan piutang yang dijamin oleh kreditur baru.

Yang diatur dalam pasal 16 UUHT, hanya peralihan piutang, tidak diatur peralihan hutang (debitur).

Novasi, yaitu menghapuskan perjanjian utang-piutang yang lama.

Dengan cara perjanjian pengambil-alihan hutang yang tidak mengakhiri perjanjian utang-piutang semula, diatur dalam Pasal 1471 KUHPerdara jo pasal 1420 KUHPerdara.

#### 2. Tata cara pendaftaran peralihan Hak Tanggungan

- a. Pasal 16 ayat (3) UUHT, pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan dengan mencatat pada buku Tanah Hak Tanggungan.
- b. Catatan tersebut kemudian disalin pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Atas Tanah.
- c. Pasal 16 ayat (4) UUHT, tanggal pencatatan pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah secara lengkap diterima surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran.

### 2.3.10. Eksekusi Hak Tanggungan

Bunyi Pasal 20 UUHT yaitu :

1. Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan:
  - a. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri
  - b. Titel eksekutorial
  - c. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum
2. Atas kesepakatan untuk menjual dibawah tangan
3. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar serta tidak ada pihak yang berkeberatan.
4. Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ayat 1, 2, 3 batal demi hukum.
5. Sampai pengumuman lelang dikeluarkan lelang dapat dihindari dengan pelunasan hutang beserta biaya-biaya yang telah dikeluarkan.

#### **Pencoretan Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan hapus sesuai dengan bunyi pasal 18 UUHT

Pencoretan catatan/roya Hak Tanggungan dilakukan demi tertib administrasi. Pasal 22 UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret Hak Tanggungan tersebut pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya.

Dalam hal kreditur tidak mau membantu proses pencoretan Hak Tanggungan, maka hakim dapat campur tangan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut pada Ketua Pengadilan Negeri, diwilayah hukum Hak Tanggungan didaftar.

Jika pencoretan tersebut berkaitan dengan sengketa yang tengah diproses di Pengadilan Negeri lain, maka menurut pasal 22 ayat (6) UUHT permohonan diajukan pada Pengadilan Negeri dimana perkara tersebut tengah diproses.

Selanjutnya atas dasar perintah Pengadilan Negeri, permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan/putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

### **2.3.11. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan**

Pasal 18 ayat (1) UUHT; sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan :

- a. Hutang yang dijaminakan lunas
- b. Pelepasan hak oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan, berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

## **2.4. Peran Notaris di dalam Pembuatan Akta Otentik pada Akad Pembiayaan Al Murabahah**

### **2.4.1. Sejarah Notaris di Indonesia**<sup>20</sup>

Lembaga notariat ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi di antara mereka. Pengabdian pada lembaga notariat ini disebut notarius yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*) dimana undang-undang mengharuskan atau dikehendaki oleh masyarakat untuk membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.

Sejarah notariat mulai dikenal pada abad ke-11 atau ke-12 di daerah pusat perdagangan di Italia Utara yang merupakan tempat asal dari notariat “Latijnse notariat”. Pengabdinya disebut notarii yang diangkat oleh penguasa umum untuk kepentingan masyarakat umum, dan menerima uang jasa dari

---

<sup>20</sup> Tobing, *op.cit.*, hal.15.

masyarakat umum pula. Pada mulanya notarii adalah sekelompok orang yang bisa menulis cepat dengan huruf tertentu atau disebut nota literaria. Pada abad ke-5 dan dalam abad ke-6 nama “notarii” diberikan secara khusus kepada para penulis pribadi dari para Kaisar, sehingga nama “notarii” kehilangan arti umum dan pada akhir abad ke-5 diartikan sebagai “pejabat-pejabat istana” yang melakukan berbagai ragam pekerjaan kanselarij Kaisar dan pekerjaan administratif.

Selain para “notarii”, pada abad ke-3 sesudah Masehi telah dikenal “tabeliones” yang mempunyai beberapa persamaan dengan para pengabdikanotariat, tabeliones adalah orang-orang yang ditugaskan bagi kepentingan masyarakat umum untuk membuat akta-akta dan lain-lain surat, walaupun jabatan atau kedudukan mereka tidak mempunyai sifat kepegawaian dan tidak ditunjuk atau diangkat oleh kekuasaan umum untuk melakukan sesuatu formalitas yang ditentukan oleh undang-undang. Para tabeliones ini lebih tepat dipersamakan dengan *zaakwaarnemer*.

Pada awal abad ke-13, lembaga notariat ini dibawa ke Perancis. Pada tanggal 6 Oktober 1791 di Perancis diundangkan undang-undang bidang notariat. Undang-undang tersebut diganti lagi dengan undang-undang dari 25 ventose an XI pada tanggal 16 Maret 1803. Berdasarkan undang-undang tersebut para notaries dijadikan “ambtenaar” dan berada di bawah pengawasan “Chambre des notaries”. Tujuan utama dari pelebagaan notariat ialah untuk memberikan jaminan yang lebih baik bagi kepentingan masyarakat, bahwa notariat mempunyai fungsi yang harus diabdikan bagi kepentingan masyarakat umum.

Kemudian Perancis menjajah Belanda, dan lembaga notariat di Perancis dibawa ke negeri Belanda dengan dua buah dekrit Kaisar, masing-masing tanggal 8 November 1810 dan tanggal 1 Maret 1811 dinyatakan



berlaku di seluruh negeri Belanda terhitung mulai tanggal 1 Maret 1811. Peraturan Jabatan Notaris di Belanda dikenal dengan “Notariswet”.

Pada abad 17, Belanda menjajah Indonesia, maka berlaku asas konkordansi. Bahkan perkembangan notariat di Indonesia mulai pada tanggal 27 Agustus 1620, beberapa bulan setelah dijadikanya Jacatra sebagai ibukota (4 Maret 1621 dinamakan Batavia), Melchior Kerchem, sekretaris dari “College van Schepenen” di Jacatra diangkat sebagai notaris pertama di Indonesia. Pada tanggal 16 Juni 1625, setelah jabatan “notaris public” dipisahkan dari jabatan “secretaries van den gerechte” dengan surat keputusan Gubernur Jenderal tanggal 12 November 1620, maka dikeluarkanlah instruksi pertama untuk para notaris di Indonesia, yang hanya bersisikan 10 pasal, diantaranya ketentuan bahwa para notaris terlebih dahulu diuji dan diambil sumpahnya. Peraturan perundang-undangan pertama kali di Indonesia yang mengatur tentang lembaga notariat yaitu Stbl.1822-11 “*Instructie voor notarissen in Indonesia*” yo Stbl. 1860-3 yakni “Peraturan Jabatan Notaris”.

Sejarah notariat di Indonesia tidak terlepas dari sejarah lembaga ini di negara-negara Eropa, dan khususnya negeri Belanda. Perundang-undangan Indonesia di bidang notariat berakar pada “Notariswet” dari negeri Belanda tanggal 9 Juli 1842 (Ned.Stbl. no.20), namun susunan dan isinya sebagian besar mengambil contoh dari undang-undang notaris Perancis dari 25 Ventose XI (16 Maret 1803) yang dahulu pernah berlaku di negeri Belanda. Satu-satunya literatur yang ada di bidang notariat Indonesia yang lengkap adalah buku dari P. Vellema: “Het reglement op het notarisambt in Indonesia”, sedang buku H.W. Roeby: “Het notarisambt en de notariele akte” hanya bagian satu yang sempat diterbitkan dan yang hanya membahas 17 pasal dari “Notaris Reglement”, dan bagian-bagian selanjutnya hingga meninggalnya H.W. Roeby tidak pernah diterbitkan.

Pada tanggal 26 Januari 1860 (Stbl.No.3) dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860 diundangkannya “Notaris Reglement” sebagai dasar yang kuat bagi kelembagaan notariat di Indonesia. Kemudian, pada tanggal 6 Oktober 2004, disahkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang berisi 92 pasal dan memuat tentang peraturan notaris lebih lengkap daripada peraturan sebelumnya. Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dengan Undang-undang ini.

Satu tahun kemudian, dibentuklah Kode Etik Notaris oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) pada tanggal 28 Januari 2005. Kode etik ini adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Pekumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya disebut “Perkumpulan” berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.

#### **2.4.2. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris**

Peranan notaris di dalam pembuatan akta tidak terlepas dari hak, kewenangan, kewajiban, dan larangan dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan notaris diatur dalam Bab III Pasal 15 UUJN, kewajiban notaris diatur dalam pasal 16 UUJN, dan larangan notaris diatur dalam pasal 17 UUJN.

Peran notaris di dalam pembuatan akta otentik pada akad pembiayaan al Murabahah ini berkaitan dengan kewenangan, kewajiban, dan larangan

Notaris sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 1 ayat 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dengan Undang-undang ini.

Notaris sebagai pejabat umum artinya adalah seseorang yang mendapatkan kewenangan dari Negara untuk menjalankan sebagian fungsi publik Negara, khususnya di bidang perdata. Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman, Menkeh hanya mengangkat notaris tetapi tidak memberikan kewenangan, kewenangan itu diperoleh atas dasar kewenangan atributif yang diberikan oleh UUJN. Notaris dalam menjalankan jabatannya berperan secara tidak memihak dan bebas (*impartiality and independency; onpartijdige en onafhankelijkerol*)<sup>21</sup>.

Pasal 1 ayat 7 UUJN, akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini. Hal ini senada dengan pasal 1868 BW, syarat otentik ada 3:

1. Bentuknya ditentukan oleh Undang-undang (pasal 38 UUJN);
2. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
3. Dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat yang membuat akta itu.

Pembatasan kewenangan notaris:<sup>22</sup>

1. Notaris berwenang membuat akta sepanjang mengenai akta, yaitu objeknya, misalnya notaris tidak dapat membuat akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Undang-undang, seperti akta kelahiran, akta perkawinan, dll.

---

<sup>21</sup> Drs.Herlien Budiono, S.H., *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Ke-1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hal.22.

<sup>22</sup> Tobing, *Op.Cit.*, hal. 43-50.

2. Sepanjang mengenai orangnya yang menghadap, misalnya seorang notaris tidak boleh membuat akta apabila ada hubungan darah dengan penghadap atau kliennya (pasal 52 UUJN)
3. Sepanjang mengenai tempat, notaris tidak boleh membuat akta di luar wilayah jabatannya, akibatnya akta tidak sah dan tidak otentik (pasal 18 UUJN)
4. Sepanjang mengenai waktu, apabila notaris sedang cuti maka tidak boleh buat akta.

Apabila ke-4 pembatasan notaris ini dilanggar, maka kekuatan akta notaris tersebut tidak otentik lagi, melainkan berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan (pasal 52 ayat 3 UUJN).

Kewenangan notaris yaitu membuat akta otentik yang memuat semua ketentuan-ketentuan di dalam peraturan notaris harus tertuang di dalam akta. Dalam UUJN, akta otentik menjamin kebenaran isi, para penghadap, hari, tanggal, waktu, dan tandatangan para penghadap, serta menjamin identitasnya benar. Pada saat notaris bertemu klien, notaris harus dapat menentukan konstruksi hukum, semua keterangan bersifat rahasia.

Akta notaris mempunyai 3 kekuatan pembuktian:<sup>23</sup>

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), yaitu pembuktian otentisitas akta bahwa akta dibentuk dan ditentukan oleh Undang-undang.
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formeel bewijskracht*), yaitu notaris sebagai pejabat umum menerangkan yang sebenar-benarnya secara formal.
- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), yaitu sebagai kekuatan pembuktian yang benar, materi atau isi akta dijamin kebenarannya.

---

<sup>23</sup> Tobing, *op.cit.*, hal.55.

Akad pembiayaan Al Murabahah sudah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam UUJN yang tiap-tiap bagian akta terdiri dari:

1. Pendahuluan, dimana ketentuan-ketentuan dalam UUJN dapat dilihat dari bentuk akta itu sendiri, waktu, tanggal, nomor.
2. Keterangan tentang para penghadap, uraian diri pribadi/kapasitas ia menghadap disebut komparisi, kapasitas dari orang yang diwakili maupun mewakili juga harus memuat keterangan secara lengkap.
3. Premis, yaitu alasan-alasan/pertimbangan-pertimbangan penghadap dalam membuat suatu akta, premise terdapat pada badan akta.
4. Isi akta ada pada badan akta, isi akta memuat klausul-klausul yang disepakati para pihak.
5. Penutup akta, menguraikan proses *vorleiden* (akta yang disusun, dibaca, dan ditandatangani) yang disaksikan oleh minimal dua orang saksi.

Pada akta pembiayaan al Murabahah, notaris harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam pasal 16 UUJN ayat (1). Secara umum, notaris telah melaksanakan kewajiban sesuai pasal 16 UUJN. Namun, berdasarkan pasal 16 UUJN ayat (1) huruf a, analisa akta pembiayaan Al Murabahah yang telah diuraikan dan ditinjau dari asas-asas hukum kontrak, maka akta ini belum melindungi kepentingan nasabahnya, dengan tidak menerapkan asas keseimbangan dalam kontrak, seperti tidak mencantumkan klausul tentang hak-hak nasabah dalam mengikuti asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.

Larangan Notaris diatur pada Pasal 17 UUJN, dalam pembuatan akad pembiayaan al Murabahah, para pihak perlu memperhatikan mengenai wilayah jabatan Notaris. Di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 2 ayat 1 menyebutkan bahwa 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 Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pasal 2 ayat 2 huruf g dan h peraturan tersebut menyebutkan bahwa perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 pasal 4 ayat 1 menyebutkan bahwa pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

#### **2.4.3. Hak Notaris**

Hak notaris adalah mendapatkan honor atas akta otentik yang dibuatnya sebagaimana diatur di dalam Bab VI pasal 36 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Di dalam pembuatan akad pembiayaan al Murabahah, notaris mendapatkan honor. Jumlah honor tersebut tidak dicantumkan di dalam akta, namun dicantumkan di dalam surat penawaran pemberian kredit dan surat penegasan persetujuan pembiayaan, dimana jumlah honor notaris yang diberikan sesuai pasal 36 UUNJ.

Pada Pasal 37 UUNJ menyebutkan bahwa Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu. Menurut Penulis, Notaris harus mengukur tingkat kemampuan ekonomis klien dalam menetapkan honorinya.

## 2.5. Pelaksanaan Pembiayaan Akad Al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri

### Murabahah

Pembiayaan *Murabahah* BSM adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara Bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang-barang investasi, rumah, gedung, kendaraan, alat-alat industri dan pembelian asset lain yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

### Manfaat:

1. Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan atau barang produktif seperti mesin produksi, pabrik dan lain-lain
2. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

### Fasilitas:

1. Periode kontrak ditentukan nasabah
2. Pembiayaan dalam valuta rupiah atau US dollar

### Pembiayaan Griya BSM <sup>24</sup>

Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru

---

<sup>24</sup><http://www.syariahmandiri.co.id/category/consumer-Banking/pembiayaan-consumer/syariah-mandiri-pembiayaan-konsumer/pembiayaan-griya-bsm/>

maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem murabahah.

Akad:

1. Akad yang digunakan adalah akad murabahah
2. Akad murabahah adalah akad jual beli antara Bank dan nasabah, dimana Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati

Manfaat:

1. Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas.
2. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

Fitur:

1. Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan
2. Proses permohonan yang mudah dan cepat
3. Fleksibel untuk membeli rumah baru atau second
4. Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan Rp5 milyar
5. Jangka waktu pembiayaan yang panjang
6. Fasilitas autodebet dari Tabungan BSM

Persyaratan:

1. WNI cakap hukum
2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan
3. Maksimum pembiayaan 70% dari harga beli rumah
4. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.

#### **Persyaratan Pembiayaan Al Murabahah**

<b>Dokumen Legalitas</b>	<b>Karyawan</b>	<b>Profesional</b>	<b>Wiraswasta</b>
Fotokopi KTP Pemohon	√	√	√
Fotokopi KTP Suami/Istri	√	√	√
Fotokopi KK & Akte Nikah/Surat Cerai	√	√	√

**Universitas Indonesia**



Fotokopi SIUP, TDP dan Akta Pendirian Perusahaan			√
Fotokopi Ijin Praktek		√	
Asli Slip Gaji dan Surat Keterangan Pegawai Tetap	√		
Fotokopi SPT 1 tahun terakhir untuk Pembiayaan $\geq$ Rp. 250juta	√	√	√
Fotokopi NPWP untuk Pembiayaan $\geq$ Rp. 50juta	√	√	√

<b>Dokumen Keuangan</b>	<b>Karyawan</b>	<b>Profesional</b>	<b>Wiraswasta</b>
Fotokopi Rekening Koran atau Tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√
Laporan Keuangan		√	√

<b>Dokumen Agunan</b>	<b>Rumah Baru</b>	<b>Rumah Second</b>
Fotokopi SHGB/SHM	√	√
Fotokopi PBB (Tahun Terakhir)		√
Fotokopi IMB	√	√

Setelah nasabah melengkapi persyaratan pembiayaan al Murabahah tersebut diatas, maka terdapat beberapa tahap proses pemberian pembiayaan al Murabahah, yaitu :

1. Bank memberikan surat penawaran pembiayaan al Murabahah kepada nasabah
2. Apabila nasabah menyetujuinya permohonan pembiayaan konsumtif, Bank memberikan surat penegasan pembiayaan yang berisi tentang syarat dan ketentuan sebagai berikut:<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri

## I. Struktur Pembiayaan

1. Jenis Pembiayaan : Murabahah
2. Tujuan : Pembelian Rumah
3. Harga Beli :
4. Margin 10 tahun :
5. Harga Jual :
6. Uang Muka :
7. Harga ditanggungkan :
8. Limit Pembiayaan :
9. Jangka Waktu :
10. Angsuran/bulan :
11. Cara Pencairan : Sekaligus
12. Biaya Administrasi :
13. Biaya Keterlambatan :
14. Biaya lain-lain :

## II. Jaminan

Dalam pembiayaan Murabahah diperlukan jaminan, dengan pengikatan nilai jaminan sesuai perhitungan Bank.

Bank lebih memprioritaskan jaminan berupa objek pembiayaan, tapi tidak menutup kemungkinan objek lainnya.

Yang dapat dijadikan jaminan pada pembiayaan PPR, antara lain

NO	JENIS JAMINAN	PENGIKATAN
1.	Tanah (SHM, SHGB, SHGU)	Hak Tanggungan
2.	Kendaraan Bermotor	Fidusia
3.	Deposito	Gadai

## III. Syarat-Syarat Penandatanganan Akad Pembiayaan

1. Nasabah dan istri telah membaca, mengerti, dan memahami isi SP3. Dan sebagai bukti mengembalikan asli Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani diatas materai secukupnya.
2. Nasabah telah menyerahkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan disetujui istri bahwa

- a. Nasabah bersedia membayar biaya administrasi dan biaya lainnya sehubungan dengan penandatanganan Akad Pembiayaan Murabahah
  - b. Nasabah bersedia membayar angsuran setiap bulannya dengan tertib sesuai jadwal
  - c. Bila nasabah tidak bekerja lagi, maka bank berhak untuk memperoleh prioritas pertama pembayaran atas segala hak yang diperoleh nasabah dari tempat kerjanya, kecuali jika nasabah dapat melanjutkan dan membayar angsuran kepemilikan rumah dari sumber yang dapat diyakini oleh bank.
3. Telah menyerahkan Surat Kuasa Pendebetan Rekening di PT. Bank Syariah Mandiri untuk melakukan atas, pembayaran biaya asuransi jiwa dan kerugian, pembayaran angsuran perbulannya, biaya materai dan biaya notaris.
  4. Telah menyerahkan Surat Kuasa kepada bank untuk menjual jaminan apabila nasabah tidak dapat membayar kewajiban kepada bank.
  5. Telah menyerahkan asli bukti kepemilikan (SHM) dan dokumen pendukung lainnya (IMB dan PBB) dari barang yang menjadi agunan.

#### **IV. Syarat-Syarat Pencairan Fasilitas Pembiayaan**

1. Telah melakukan penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibuktikan dengan *cover note* dari notaris.
2. Telah membuka rekening di PT. Bank Syariah Mandiri dan menyetor biaya cadangan untuk pembayaran biaya yang terkait dengan pembiayaan.
3. Telah dilakukan penutupan asuransi jiwa dan kerugian atas nama nasabah dengan *banker clause* PT. Bank Syariah Mandiri.

4. Telah menyerahkan bukti asli angsuran pendahuluan atas pembelian tanah dan bangunan.
5. Telah mencadangkan satu kali angsuran dan diblokir sampai pembiayaan selesai.

## V. Syarat-Syarat Lain

1. Kejadian-kejadian pelanggaran (*event of default*)
  - a. Nasabah tidak mengangsur sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan.
  - b. Nasabah tidak dapat memenuhi atau melanggar sebagian atau seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian pembiayaan.
  - c. Nasabah memindahtangankan barang jaminan
2. Selama penandatanganan akad pembiayaan yang disebut dalam butir ke C (syarat penandatanganan akad) belum dilaksanakan terjadi suatu perubahan kebijakan pembiayaan di BSM yang disebabkan adanya perubahan regulasi pemerintah ataupun perubahan peraturan pembiayaan di internal BSM yang tidak terbatas pada pengaturan pendanaan/likuiditas sehingga persetujuan pembiayaan ini harus ditinjau kembali, maka BSM berhak menunda ataupun membatalkan persetujuan pembiayaan ini dan nasabah bersedia serta membebaskan BSM dari tuntutan ganti rugi apapun atas pembatalan tersebut.
3. Perubahan terhadap perjanjian pembiayaan hanya dapat dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh pihak Bank dan Nasabah.
4. Nasabah wajib menyalurkan kegiatan pembayaran telepon dan listrik melalui rekening di PT. Bank Syariah Mandiri.
5. Kelalaian atau kelambatan Bank dalam menggunakan hak kekuasaannya sesuai dengan isi perjanjian pembiayaan tidak berarti sebagai pelepasan hak.

6. Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan akan ditetapkan kemudian oleh PT. Bank Syariah Mandiri.

Setelah surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan disetujui oleh nasabah, maka ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang terdapat di dalam surat penegasan persetujuan pembiayaan tersebut dituangkan dalam akad pembiayaan al Murabahah, yang kemudian diikuti dengan pembuatan SKMHT oleh Notaris, dan pembuatan APHT oleh PPAT.

### **2.5.1. Proses Pemberian Pembiayaan Al Murabahah kepada Nasabah di Bank Syariah Mandiri**<sup>26</sup>

Proses pembiayaan akad al murabahah pada bank syariah Mandiri berdasarkan hasil kutipan wawancara dengan salah satu karyawan Bank Syariah Mandiri sebagai berikut:

Syarat-syarat dalam pembiayaan murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) :

1. WNI, cakap hukum
2. Masa kerja minimal 2 tahun atau telah diangkat menjadi karyawan tetap
3. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan atau belum pensiun, sedangkan untuk wiraswasta dan profesional usia maksimal 60 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.

Dokumen apa saja yang diperlukan dalam pembiayaan murabahah pada PPR ada 3 macam:

1. Dokumen Legalitas : identitas nasabah (KTP Pemohon, KTP Suami/Istri, Surat Nikah, KK, Surat Keterangan Pegawai Tetap, NPWP)

---

<sup>26</sup><http://www.syariahmandiri.co.id/category/corporate-Banking/pembiayaan-corporate-Banking/kredit-investasi/Murabahah-corporate/>

2. Dokumen Keuangan : Asli Slip Gaji, Foto Copy Rekening Tabungan 3 bulan terakhir, jika wiraswasta/professional berupa laporan keuangan dan Foto Copy Rekening Koran.
3. Dokumen Agunan : Foto Copy SHGB/SHM, Foto Copy PBB (tahun terakhir) dan Foto Copy IMB.

Pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang-barang investasi, rumah, gedung, kendaraan, alat-alat industri dan pembelian asset lain yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

Bank menilai bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pinjaman pembiayaan murabahah dari bank:

1. Tujuan penggunaan tidak menyimpang dari syariat Islam
2. Sumber pembayaran yang jelas dan berasal dari sumber yang halal (gaji atau pendapatan usaha)
3. Berdasarkan perhitungan bank, nasabah memiliki kemampuan membayar angsuran setiap bulannya. Perbandingan nominal angsuran dengan jumlah pendapatan setiap bulannya tidak melebihi 40%.
4. Memenuhi aspek 5C, Character, Capacity, Capability, Condition dan Collateral.
5. Nasabah sudah memenuhi persyaratan secara Legal / Yuridis sesuai dengan yang diisyaratkan Bank dan tidak menyimpang dari aturan pemerintah.
6. Nilai agunan sesuai dengan ketentuan bank.
7. Hasil BI checking, trade checking dan market checking positive.

Manfaat atau fasilitas yang diperoleh nasabah dalam pembiayaan murabahah pada PPR :

1. Angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo pembayaran, sehingga nasabah diberi kemudahan dalam mengatur keuangannya
2. Proses mudah dan cepat
3. Fleksibel, bisa membeli rumah baru atau second

4. Fasilitas *autodebet* dari Tabungan BSM
5. Bebas biaya penalty bagi yang ingin mempercepat pelunasan
6. Bebas biaya provisi
7. Dicover asuransi jiwa dan kerugian (asuransi kebakaran)
8. Jangka waktu 1 tahun sd. 15 tahun

Biaya-biaya yang perlu dibayar oleh nasabah dalam pembiayaan murabahah PPR

1. Biaya Administrasi
2. Biaya Notaris
3. Biaya materai sesuai pemakaian
4. Biaya Asuransi jiwa
5. Biaya Asuransi kebakaran

Bank dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah pada perjanjian pembiayaan murabahah PPR berdasarkan prinsip jual beli, sehingga harus sesuai dengan rukun dan syarat jual beli:

1. Rukun Jual Beli
  - a. Penjual (Ba'i), dalam hal ini Bank
  - b. Pembeli, dalam hal ini nasabah
  - c. Obyek jual beli
  - d. Harga
  - e. Ijab Qabul
2. Syarat Jual Beli
  - i. Pihak yang berakad
    - a. Ridha/kerelaan dua belah pihak
    - b. Punya kekuasaan untuk jual beli
  - ii. Barang/Obyek
    - a. Barang itu ada, atau ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
    - b. Sah milik penjual

- c. Berwujud
  - d. Tidak termasuk yang diharamkan
  - e. Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.
- iii. Harga
- a. Harga jual Bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
  - b. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
  - c. Sistem pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama.

Pedoman Bank dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan murabahah yaitu: Peraturan Bank Indonesia tentang Bank Syariah, fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), peraturan internal BSM, fatwa dari DPS (Dewan Pengawas Syariah).

Dalam pembiayaan akad al murabahah PPR diperlukan jaminan:

- a. Dalam pembiayaan Murabahah diperlukan jaminan, dengan pengikatan nilai jaminan sesuai perhitungan Bank.
- b. Lebih memprioritaskan objek pembiayaan, tapi tidak menutup kemungkinan objek lainnya.
- c. Yang dapat dijadikan jaminan pada pembiayaan PPR, antara lain

NO	JENIS JAMINAN	PENGIKATAN
1.	Tanah (SHM, SHGB, SHGU)	Hak Tanggungan
2.	Kendaraan Bermotor	Fidusia
3.	Deposito	Gadai

Margin keuntungan dalam pembiayaan akad al murabahah sudah ditetapkan oleh bank, namun terdapat negosiasi mengenai masalah jangka waktu pembayaran dan plafond.

Uang muka dan diskon dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada PPR:

- a. Uang muka disetorkan oleh nasabah kepada penjual barang (misal kepada dealer atas pembelian mobil). Hal tersebut dikarenakan pada pembiayaan Al Murabahah pihak Bank hanya dapat membiayai max 90% (untuk



rumah baru) dan 80% (untuk rumah *second*) dari harga beli barang, dan sisanya merupakan uang muka nasabah (*self financing*).

- b. Bank memberikan diskon kepada nasabah untuk pelunasan dipercepat yakni sebesar: "selisih antara total margin yang telah diperhitungkan/ditetapkan di awal akad pembiayaan dikurangi dengan jumlah margin yang telah dan akan dibayarkan oleh nasabah sejak angsuran ke-1 sampai dengan periode/tanggal pelunasan dipercepat.

#### Struktur pembiayaan murabahah pada PPR

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Jenis pembiayaan          | : Murabahah                 |
| 2. Tujuan pembiayaan         | : Pembelian Rumah di.....   |
| 3. (Hrg. Beli)               | :                           |
| 4. Margin (eq .... % p.a)    | : _____ +                   |
| 5. Harga Jual                | :                           |
| 6. Self Financing            | : _____ -                   |
| 7. Pembiayaan ditanggungkan: |                             |
| 8. Limit pembiayaan          | :                           |
| 9. Jangka Waktu              | : ..... bulan / ..... tahun |
| 10. Angsuran/bulan           | :                           |

#### Syarat penandatanganan pembiayaan murabahah pada PPR

1. Telah menyerahkan SP3/ Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan sudah dibaca, dimengerti, ditandatangani oleh Nasabah dan Suami/Istri dan dikembalikan kepada Bank.
2. Telah menyerahkan Surat Pernyataan bersedia membayar biaya-biaya yang berhubungan dengan Akad Pembiayaan.
3. Telah menyerahkan Surat Pernyataan bersedia angsuran sesuai jadwal
4. Telah menyerahkan Surat Kuasa mendebet rekening nasabah untuk pendebitan rekening.
5. Telah menyerahkan Surat Kuasa menjual jaminan apabila nasabah tidak dapat membayar kewajiban kepada Bank.
6. Telah menyerahkan asli bukti kepemilikan, SHM, IMB, dan PBB.

#### Syarat pencairan dana pembiayaan murabahah pada PPR:

1. Telah menandatangani akad pembiayaan murabahah

2. Pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan di BPN, dibuktikan dengan *covernote* dari notaris
3. Telah membuka rekening di BSM dan menyetor biaya-biaya yang terkait dengan pembiayaan
4. Telah dilakukan penutupan asuransi jiwa dan kerugian atas nama nasabah dengan banker clause BSM
5. Telah menyerahkan bukti asli DP Pembelian
6. Telah mencadangkan 1 kali angsuran dan diblokir sampai pembiayaan selesai

Dalam pembiayaan al murabahah, nasabah dapat mempercepat pelunasan hutangnya, melalui prosedur:

1. Nasabah membuat surat pengajuan pelunasan dipercepat diatas meterai
2. Melampirkan fotokopi identitas
3. Nasabah berkewajiban membayar seluruh *Outstanding* pokok yang belum dicicil dan margin sampai dengan bulan dilakukan pelunasan dipercepat tersebut.

Tidak ada renegosiasi margin keuntungan atas pelunasan dipercepat yang dilakukan oleh nasabah, besar pokok dan margin yang wajib dibayar oleh nasabah sesuai dengan yang disepakati pada akad awal.

Jika terjadi keterlambatan angsuran, maka:

- a. Pada BSM tidak dikenal finalti/denda, namun terdapat sanksi administrasi pada saat terjadi tunggakan angsuran. Sanksi tersebut dimaksudkan agar nasabah lebih *aware* kepada kewajiban angsurannya.
- b. Dasar hukumnya : Fatwa DSN No.17 Tahun 2000 dan untuk pelaksanaannya serta besarnya diatur dalam SOP (*Standard Operational Procedure*) BSM.

Pembayaran denda nasabah dikenakan sanksi administrasi tidak masuk ke pendapatan, namun masuk ke dana *qordhu hasan/* untuk kegiatan sosial yang diselenggarakan oleh BSM.

Dasar hukumnya : Fatwa DSN No.17 Tahun 2000

Pembiayaan murabahah dapat di *take over* kepada bank syariah lainnya dan menerima take over dari bank syariah lainnya:

- a. Pembiayaan murabahah dapat di *take over* ke bank syariah lain, dan BSM juga dapat menerima *take over* dari bank lain.
- b. Prosedur untuk *take over* ke bank syariah lain:
  1. Nasabah menunjuk bank yang dituju untuk *take over*
  2. Nasabah/Bank yang ditunjuk berkewajiban membayar seluruh Outstanding pokok dan margin yang menjadi kewajiban nasabah
- c. Prosedur jika menerima *take over* dari bank syariah lain:
  1. Melakukan koordinasi dengan bank sebelumnya untuk pengecekan jaminan
  2. Bank mengecek keabsahan sertifikat ke BPN setempat.
  3. Bank meminta jaminan sementara dari nasabah, sampai berkas jaminan dari bank sebelumnya telah berada di BSM .

Selama pembiayaan belum lunas, nasabah tidak dapat mengalihkan objek pembiayaan Al Murabahah (tercantum dalam akad), kecuali mendapatkan persetujuan dari Bank.

Nasabah lama berkewajiban membayar pokok dan margin yang masih tertanggung, dikarenakan selama fasilitas pembiayaan Al Murabahah masih belum lunas, nasabah tidak dapat mengalihkan sisa hutang (pokok dan margin) kepada pihak lain.

Jika nasabah mengalami pailit:

- a. Nasabah tidak diperbolehkan mengajukan status pailit kepada pengadilan selama fasilitas pembiayaan Al Murabahah belum lunas (tercantum pada akad).
- b. Nasabah tetap memiliki kewajiban atas sisa hutang (pokok dan margin) yang belum dibayarkan. Dan tidak terdapat penundaan pembayaran angsuran. Akan tetapi nasabah diberikan hak untuk merestrukturisasi skema pembiayaan Al Murabahah yang sesuai dengan kemampuan bayar nasabah pada saat itu (bank melakukan analisa ulang terhadap nasabah).

Proses mediasi bank dan nasabah jika nasabah wanprestasi atau pailit dengan cara musyawarah, Bank akan melakukan analisa ulang terhadap kemampuan

bayar nasabah pada saat itu, dan dapat dilakukan restrukturisasi skema pembiayaan Al Murabahah sesuai dengan kemampuan bayar nasabah.

Proses mediasi di BSM terbagi dengan 2 cara:

1. Musyawarah
2. Pengadilan Negeri

Pihak bank tidak lagi menggunakan Badan Arbitrase sebagai lembaga penyelesaian perselisihan. Saat ini Bank menggunakan pengadilan negeri setempat sebagai lembaga penyelesaian perselisihan. Hal tersebut didasarkan untuk memenuhi rasa keadilan kedua belah pihak.

Klausul yang perlu dicantumkan dalam pembiayaan al murabahah:

1. Tanggal akad perjanjian
2. Jenis akad perjanjian
3. Plafond pembiayaan dan margin yang disepakati
4. Jangka waktu pembiayaan
5. Besarnya angsuran /bulan
6. Pihak – pihak yang melakukan perjanjian

Apabila nasabah membatalkan perjanjian pembiayaan al murabahah dilakukan sebelum terjadinya pencairan dana pembiayaan, nasabah memiliki kewajiban untuk membayar biaya-biaya yang telah dikeluarkan Bank sampai dengan tahap pembatalan (misal biaya notaris,dll).

Peran bank, notaris, dan nasabah dalam menentukan klausul pada akta perjanjian pembiayaan murabahah:

- a. Bank membuat akta perjanjian pembiayaan, dan disetujui oleh pihak nasabah. Peran notaris untuk pengikatan Hak Tanggungan.
- b. Pada nominal tertentu ada pembiayaan yang tidak memakai jasa notaris, contohnya jaminan berupa *cash collateral* (deposito) Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Deposito di *break* dan menggunakan jaminan dalam bentuk investasi syariah terikat, pengikatannya melalui gadai.
- c. Draft pembiayaan sudah ditentukan dari BSM Pusat, nasabah mengikuti ketentuan dari bank.

BSM sudah mempunyai rekanan notaris, pemilihan notaris tidak tergantung pada objek pembiayaan murabahah. Hal ini untuk memudahkan dalam administrasi berkas-berkas yang berkaitan dengan notaris.

Akad pembiayaan murabahah BSM sudah mewakili kepentingan pihak bank dan nasabah

BSM mengadakan training bagi karyawannya, contohnya seperti *basic training* untuk semua karyawan-karyawati baru, training *branch operation* untuk *Customer Service* (CS), Teller dan *Back Office* (BO). Untuk peraturan-peraturan pemerintah yang baru keluar berkaitan dengan bank syariah disosialisasikan melalui surat edaran internal BSM dan diberikan training khusus untuk bagian yang berkaitan. Contohnya, tentang *money laundering* dan *terrorism*, *Customer Service* (CS) dan *Operation Officer* (OO) diberikan training khusus.

Prospek perbankan syariah di tahun 2011, dibandingkan dengan tahun sebelumnya dan perkembangannya di tahun yang akan datang, khususnya pada produk bank pembiayaan murabahah, khususnya kebutuhan akan PPR selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya, seiring dengan tingkat pertumbuhan ekonomi masyarakat di Jakarta.

### **2.5.2. Pelaksanaan Asas-Asas Hukum Kontrak dan Prinsip-Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Al Murabahah**

Di dalam merancang suatu kontrak, hendaknya seorang notaris perlu menerapkan asas-asas hukum dalam kontrak dan mengatur hak dan kewajiban para pihak untuk melindungi kepentingan masing-masing pihak seperti yang telah dikemukakan, yaitu :<sup>27</sup>

1. Asas Konsensualisme, kesepakatan (*consensus*) terdapat di dalam pasal 1320 KUHPerdara. Pada akad pembiayaan al Murabahah telah terjadi kesepakatan antara Bank dengan Nasabah, hal ini dapat terlihat dari surat penawaran bank

---

<sup>27</sup> Naja, *loc.cit.*

dan surat penegasan pembiayaan yang ditandatangani oleh nasabah sebagai tanda persetujuannya.

2. Asas Kebebasan Berkontrak, yaitu adanya kebebasan seluas-luasnya, yang oleh Undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum. Asas ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota. Pada akad pembiayaan al Murabahah ini juga menerapkan asas kebebasan berkontrak, dengan melakukan akad al Murabahah sesuai prinsip Islam dan memenuhi pasal 1320 ayat 3 KUHPerdota, yaitu :
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
  - b. Kecakapan untuk membuat sesuatu
  - c. Suatu hal tertentu
  - d. Suatu sebab yang halal
3. Asas *Pacta Sunt Servanda*, dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 dan ayat 2 KUHPerdota, perjanjian/kontrak mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam akad pembiayaan al Murabahah ini, pihak Bank dan Nasabah saling mengikatkan diri dan tunduk pada isi perjanjian yang tertuang di dalam akad tersebut, yang dinyatakan dengan penandatanganan kedua belah pihak sebagai tanda persetujuannya.

4. Asas Itikad Baik, terdapat di dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota, suatu perjanjian/kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Masing-masing pihak melaksanakan akad pembiayaan al Murabahah berdasarkan asas itikad baik, yaitu nasabah untuk memperoleh rumah, dan pihak bank untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

5. Asas Kepribadian, terdapat di dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.” Pada akad pembiayaan al Murabahah ini merupakan perjanjian timbal balik antara Bank dan Nasabahnya yang saling memberikan hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi.

Untuk mengetahui pelaksanaan asas-asas hukum dalam kontrak pada akad pembiayaan al Murabahah, maka penulis menganalisa tiap-tiap bagian dalam kontrak, yang terdiri dari :

**a. Awal Akad Al Murabahah**

Di dalam Bab VII Pasal 38 Bagian Pertama UUJN 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.

Pasal 38 ayat (5) Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, 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.

1. Awal akta pembiayaan al Murabahah berisi tentang judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
2. Penghadap Nasabah dalam hal ini melakukan perbuatan hukum bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan telah mendapatkan persetujuan dari suaminya untuk melakukan tindakan hukum tersebut, penghadap pihak Bank yang diwakili oleh Kepala Cabang.

**Universitas Indonesia**

3. Di dalam Pasal 17 huruf a UUJN tentang notaris dilarang menjalankan jabatannya di luar jabatan. Apabila akta tersebut dibuat di luar jabatan notaris, maka akta tersebut tidak lagi otentik melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan.
4. Komparasi menyangkut kewenangan seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, dalam akad pembiayaan al Murabahah tersebut, Penghadap nasabah mewakili diri sendiri dan atas persetujuan suaminya, sedangkan Penghadap Bank diwakili oleh Kepala Cabang Bank yang bertindak melakukan perbuatan hukum ini berdasarkan Petikan Keputusan Direksi Bank.

#### **b. Analisa Isi Akad Al Murabahah**

Pada isi akad pembiayaan al Murabahah sudah memenuhi ketentuan pasal 38 ayat 3 UUJN, yaitu terdapat awal akta, badan akta, dan akhir akta serta akta tersebut dibuat tanpa ada perubahan, pencoretan dan penambahan. Namun isi akta tersebut lebih menitikberatkan kewajiban-kewajiban Nasabah sebagai debitur dan tidak mengatur hak-hak Nasabah dalam pengikatan pembiayaan al Murabahah.

Secara materil, akta pembiayaan al Murabahah tersebut sudah menerapkan sebagian besar dari asas-asas hukum dalam kontrak, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Menurut Herlien Budiono, perlu ditambahkan satu asas lagi dalam kontrak, yakni *asas keseimbangan* agar kita dapat mengoper seluruh asas hukum kontrak pada khususnya ataupun instrumen hukum yang ada di dalam KUHPerdara dengan mendasarkan pada nilai dan norma hukum kita sendiri.<sup>28</sup>

Pada akad pembiayaan al Murabahah tersebut belum menerapkan asas keseimbangan dan belum mengatur hak dan kewajiban nasabah di dalam

---

<sup>28</sup> Budiono, *op.cit.*, hal.123.



kebebasan berkontrak, seperti yang tertuang di dalam isi akad pembiayaan al Murabahah sebagai berikut:

1. Bank sudah terlebih dahulu menghitung dan menentukan sendiri margin keuntungannya. Nasabah tidak mempunyai *bargaining power balance* dalam negosiasi dan kesepakatan antara Bank dan nasabah mengenai besarnya cicilan dan margin keuntungan bank.
2. Pasal 4 Akad Al Murabahah mengatur tentang jangka waktu, jangka waktu tersebut tidak jelas atau konsisten karena isi akta tersebut terdapat pemberlakuan dua jangka waktu dan cara pembayaran menyatakan bahwa jangka waktu pembiayaan terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas atau tanggal akad ini ditandatangani. Dalam hal ini, perlu dicantumkan dengan jelas tanggal, bulan dan tahun pada saat pencairan dan pembayaran hutang agar tidak merugikan nasabah apabila pencairan tersebut ditunda/terlambat, maka pembayaran hutang pun bisa diundur waktunya sesuai tanggal pencairan pembiayaan. Klausul ini sangat penting karena menyangkut timbul dan berakhirnya hak-hak dan kewajiban Bank dan Nasabah. Jika perjanjian al murabahah ini berakhir, maka nasabah berhak menghapus royalti hak tanggungan pada sertifikat tanah.

3. Isi akta tidak mengatur tentang pelunasan dipercepat.

Menurut penulis, klausul pelunasan dipercepat ini perlu dicantumkan di dalam akad pembiayaan al Murabahah antara Bank dan Nasabah karena dapat menguntungkan kedua belah pihak. Bank akan dapat segera dilunasi pembayaran piutangnya oleh Nasabah, dan Nasabah dapat meminta rekalkulasi atas pelunasan hutangnya tersebut, sehingga nasabah tidak perlu membayar angsuran rumah dengan memberikan margin keuntungan yang cukup besar kepada Bank. Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, mengatur jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati,

LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

4. Isi akad tidak mengatur mengenai diskon supplier seperti yang tercantum dalam Fatwa DSN Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah. Diskon supplier ini merupakan hak nasabah yang harus dimuat di dalam akad al murabahah.
5. Isi akta tidak mengatur tentang jangka waktu kapan dilakukan penyerahan/pengembalian (serah terima) dokumen atas sertifikat tanah kepada nasabah yang merupakan hak nasabah apabila hutang dalam perjanjian pembiayaan al Murabahah ini sudah dapat dilunasi oleh Nasabah, sehingga nasabah dapat meroya/menghapus Hak Tanggungan dan segera memiliki dokumen atas sertifikat Hak Milik rumahnya. Serah terima sertifikat rumah ini akan menjamin kepastian hukum bagi nasabah.
6. Isi akta tidak mengatur tentang *force majeure*, misalnya bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi, kebakaran yang menyebabkan kerugian materiil di pihak nasabah, dan apabila *force majeure* itu terjadi, nasabah tidak diberikan kesempatan untuk melakukan penundaan pembayaran.
7. Isi akta tidak mengatur kewajiban nasabah untuk membayar pajak bumi dan bangunan dan biaya terkait lainnya.
8. Pasal 9 akad Al Murabahah mengatur tentang Akibat Cedera Janji, namun tidak mengatur mengenai tata cara penjualan dibawah tangan secara transparan terlebih dahulu apabila nasabah cedera janji atau tidak mampu melunasi hutangnya ke pihak Bank.
9. Definisi Cedera janji tidak dibahas secara detil, dan di dalam akad tidak mengatur tentang Nasabah untuk melakukan penundaan pembayaran apabila nasabah cedera janji, sedangkan nasabah berhak memohon penundaan pembayaran sesuai Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
10. Isi akta tidak mengatur tentang pengalihan/penyerahan piutang nasabah kepada pihak lain apabila nasabah cedera janji. Hal ini berguna bagi bank dan

nasabah, apabila nasabah ingin *take over* pembiayaan kepada pihak lain untuk dapat dialihkan sebagai pelunasan hutang ke Bank.

11. Isi Akta tidak mengatur apabila terdapat kelalaian serta kelambatan Bank dalam pencairan dana, maka nasabah mempunyai hak untuk menunda pembayaran cicilan, sedangkan Nasabah harus membayar cicilan tepat waktu dan jika terlambat Nasabah dikenai denda administrasi.
12. Pasal 15 Akad Al Murabahah mengatur tentang Penyelesaian perselisihan dilaksanakan di Pengadilan Negeri, dalam hal ini Bank tidak menggunakan Badan Arbitrasi Syariah dan atau Pengadilan Agama untuk menyelesaikan perselisihan.
13. Pasal 16 akad al Murabahah menjelaskan bahwa Bank dapat menunda pencairan pembiayaan atas sebagian maupun atas seluruh sisa plafond pembiayaan yang belum dicairkan dan atau ditarik sampai batas waktu yang ditentukan, secara sepihak apabila terjadi suatu perubahan kebijakan pembiayaan di Bank yang disebabkan adanya perubahan kondisi ekonomi mikro, perubahan regulasi pemerintah dan/atau perubahan kebijakan internal Bank. Pada umumnya nasabah sebagai pembeli rumah memberikan uang muka kepada pemilik/penjual rumah sebagai tanda jadi pembelian rumah, yang kemudian sisa pembelian rumah tersebut meminjam kepada Bank. Hal ini dapat merugikan pihak nasabah apabila perjanjian tersebut sudah berjalan, sedangkan nasabah tidak dapat menuntut ganti rugi atas pembatalan perjanjian tersebut.

### c. Akhir Akta/Penutup Akad Al Murabahah

Pasal 38 ayat (4) UUJN, mengatur tentang akhir atau penutup akta yang memuat:

- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila 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.

Terdapat pengecualian pada pasal 16 ayat 7 UUJN, yaitu Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada pasal 16 ayat (1) huruf 1 tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Dalam hal ini, akta tidak dibaca hanya dalam hal-hal tertentu, jika para pihak menginginkan agar akta itu tidak dibacakan, Undang-undang menentukan bahwa para pihak sudah membaca sendiri, caranya draft minuta dikirimkan ke para pihak, dan para pihak memparaf setiap halaman di dalam draft minuta akta, dan notaris menyalin draft akta yang sudah diparaf dan disetujui, notaris menjelaskan bahwa akta tidak dibacakan atas keinginan para pihak, dan para pihak sudah membaca sendiri. Draft yang sudah diparaf harus dijahitkan pada minuta akta yang asli untuk sebagai tanda bukti dan agar para pihak tidak mengingkarinya.

### **2.5.3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

SKMHT diatur pada pasal 15 UUHT. Nasabah sebagai pemberi kuasa HT memberikan kuasa khusus kepada Bank sebagai penerima kuasa untuk membebaskan HT guna menjamin pelunasan utang nasabah.

Setelah akad pembiayaan al Murabahah ditandatangani, maka notaris membuat SKMHT yang berisi tentang :

- a. Identitas debitor dan kreditor
- b. pemberian kuasa dari nasabah kepada Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama. Akta Pembiayaan Al Murabahah dan SKMHT dibuat oleh notaris yang sama.
- c. Keterangan jumlah utang debitor dan jumlah nilai tanggungan

- d. Keterangan mengenai obyek jaminan HT atas pelunasan utang debitor
- e. SKMHT ini juga berisi tentang janji-janji yang membatasi kewenangan nasabah dan memberi kewenangan serta hak kepada Bank sebagai pemegang HT atas obyek HT sebagaimana yang tercantum di dalam pasal 11 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 12 UUHT menyebutkan bahwa janji yang memberikan kepada Pemegang HT untuk memiliki obyek HT apabila debitor cidera janji adalah batal demi hukum. Setelah pembuatan SKMHT, maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan setelah diberikan APHT (Pasal 15 ayat 3 UUHT).

#### **2.5.4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Pasal 1 ayat 5 UUHT, APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan hutangnya.

Pasal 11 Ayat 1 UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Identitas dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d. Nilai Tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Di dalam APHT terdapat janji-janji sebagaimana yang tertuang di dalam pasal 11 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

## BAB 3

### PENUTUP

#### 3.1. Kesimpulan

1. Bentuk Akad Pembiayaan Al Murabahah ini secara formil telah memenuhi ketentuan suatu akta otentik yang diatur dalam pasal 38 UUJN, yang terdiri dari awal akta, badan akta, dan akhir akta/penutup. Secara materil, akta tersebut sudah memenuhi sebagian dari asas-asas hukum dalam kontrak, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Namun isi akta tersebut belum menerapkan asas keseimbangan dan tidak mengatur secara lengkap mengenai hak dan kewajiban Bank dan Nasabah, serta masih menitikberatkan kewajiban-kewajiban nasabah, sehingga tidak memenuhi asas keseimbangan di dalam kebebasan berkontrak. Akad al Murabahah telah menerapkan prinsip-prinsip syariah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional, namun tidak mengatur tentang pelunasan dipercepat sesuai Fatwa DSN No:23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, dan tidak mengatur tentang diskon supplier sesuai Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah.
2. Akad al Murabahah sudah disiapkan oleh pihak Bank, sehingga Notaris tidak ikut serta dalam menentukan konstruksi hukum dalam akad al Murabahah tersebut. Peran Notaris untuk menjalankan profesinya dalam pembuatan akta berhubungan erat dengan hak, kewenangan, kewajiban, dan larangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), oleh karena itu Notaris dalam menjalankan jabatannya berpedoman pada Kode Etik Notaris dan UJN.

### 3.2. Saran

1. Sesuai dengan pasal 15 ayat 2 huruf e UUJN, peran notaris memiliki wewenang yaitu memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta kepada klien, sebaiknya seorang notaris perlu memperhatikan hak dan kewajiban Bank dan Nasabah agar masing-masing pihak dapat memahami hak dan kewajibannya dan mengantisipasi perselisihan di kemudian hari, serta memperhatikan asas-asas hukum dalam kontrak dan prinsip-prinsip syariah, khususnya asas keseimbangan dalam kebebasan berkontrak. Disamping itu, notaris juga harus menjalankan kewajibannya sesuai pasal 16 ayat 1 huruf a, yaitu bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, oleh karena itu notaris harus dapat membuat konstruksi hukum dalam merancang suatu kontrak yang dituangkan dalam bentuk akad pembiayaan al murabahah dengan klausul-klausul yang dapat melindungi kepentingan dan memenuhi keinginan para pihak dengan cara mengatur hak dan kewajiban bank dan nasabah sesuai asas-asas hukum dalam kontrak, prinsip-prinsip syariah, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pemerintah perlu membuat konsep akad pembiayaan pada bank syariah yang berlaku umum agar asas-asas hukum dalam kontrak dan prinsip-prinsip syariah dapat diterapkan untuk mengatur hak dan kewajiban antara bank dan nasabah secara seimbang serta menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam hal ini Bank Indonesia bekerjasama dengan Dewan Syariah Nasional dapat diberikan wewenang untuk membuat konsep akad dalam bentuk standar, namun tidak bersifat limitatif, mengenai perjanjian-perjanjian pembiayaan dalam perbankan syariah sehingga dapat melindungi kepentingan pihak Bank dan Nasabah.

### 4.3. Daftar Referensi

#### 4.3.1. Buku-buku

- Budiono, Herlien, Drs., S.H., *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Ke-1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Djumhana, Muhammad, Drs., S.H., *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan Kelima, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006.
- Editorial Jurnal Hukum Bisnis, *Menyongsong RUU Perbankan Syariah*, Jakarta, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, volume:20, Agustus-September, 2002.
- Harisman, S.E.A.K., M.A., *Tugas Bank Indonesia Dalam Pengawasan Dan Pembinaan Perbankan Syariah di Indonesia*, Artikel Utama Jurnal Hukum Bisnis, Menyongsong RUU Perbankan Syariah, Jakarta, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, volume: 20, Agustus-September, 2002.
- Hermansyah, S.H., M.Hum., *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan Keempat, Jakarta, Kencana Prenadaa Media Group, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- Kurnia, S.H.LL.M., Ph.D., *Hukum Jaminan Hak Tanggungan*, materi kuliah hukum Jaminan pada kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 29 November 2010.
- Lumban, Tobing, G.H.S., S.H., *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan Ketiga, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1983.
- Muhammad, Abdul Kadir dan Rilda Murniati, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Cetakan Pertama, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Mamudji, Sri, et.al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud, Prof. Dr., S.H., M.S., LL.M., *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Penerbit: Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.



- \_\_\_\_\_, *Kontrak Bisnis Internasional* (Bahan Kuliah Magister Hukum Universitas Airlangga), Surabaya, 2001.
- Naja, H.R. Daeng, S.H., M.H. M.Kn., *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Cetakan Kedua, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Rusyd Nurdin, Aad, S.H. Mkn, *Aspek Hukum Pekreditan Bank*, materi kuliah Hukum Perbankan di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 7 November 2009.
- Simorangkir, O.P., Drs., *Kamus Perbankan*, Cetakan Kedua, Jakarta: Bina Aksara, 1989.
- Sjahdeini, Sutan Remy, Prof. Dr. S.H., *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cetakan Pertama, Penerbit PT Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Penerbit Universitas Indonesia, 2008.
- \_\_\_\_\_, Prof. Dr., S.H.M.A., dan Sri Mamudji, S.H., M.LL., *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan Kedua, Penerbit CV Rajawali, Jakarta, 1986.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjjoen, Prof. Dr. S.H., *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Edisi Pertama, Penerbit: Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Subekti, R., Prof., S.H., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Subhan, M. Hadi, Dr., S.H., M.H., C.N., *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, Cetakan Ke-1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Widjaya, I.G. Rai, S.H., M.A., *Merancang Kontrak (Contract Drafting)*, Cetakan Pertama, Jakarta: Megapoin, 2002.

### **4.3.2. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

### **4.3.3. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI**

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah

### **4.3.4. Internet**

<http://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/>

<http://www.syariahmandiri.co.id/category/corporate-banking/pembiayaan-corporate-banking/kredit-investasi/murabahah-corporate/>

[http://www.mui.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=55:tentang-dewan-syariah-nasional&catid=39:dewan-syariah-nasional&Itemid=58](http://www.mui.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=55:tentang-dewan-syariah-nasional&catid=39:dewan-syariah-nasional&Itemid=58)

<http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/6FBBF37C-B307-4E64-B819-5DA1B5FF5EAE/14712/KodifikasiProdukPerbankanSyariahLampiranSE.pdf>, hal.B-6.