

Prinsip Syariah Dalam Akta Notaris Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah Ma'al Ijarah*

Azka Azkiya, Pujiyono
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
azkiyaharii@gmail.com

Abstrak

Musyarakah contract in Islamic banking is the right choice for people who want to buy a house through a Home Ownership Loan through a cooperation agreement between the customer and the bank. This type of normative judicial research is through a case approach, because this research wants to imagine the concept of law as something written in the regulations, invitation with related literature. The research spesification is descriptive analysis. Secondary data is the type of data used in this study. The role of notary in making a financing agreement deed at a sharia bank is that in terms of financing, it always requires a contract that contains a complete caluse that guarantees legal certainty and legal protection. Then the Sharia Principles are the foundation of every islamic bank activity, and are the difference between Islamic bank and conventional banks. Based on the “Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council 73/DSN-MUI/XI/2008” and the decision of the “MUI National Sharia Council 01/DSN-MUI/XI/2013 Musyarakah Mutanaqishah is applied based on the principle of syirkah ‘inan”, where the captial portion the bank reduces the customer.

Kata kunci: *sharia; notary public; musharaka mutanaqishah.*

Abstrak

Akad *Musyarakah* di perbankan syariah saya menjadi solusi yang tepat untuk masyarakat yang bermaksud membeli rumah melalui Kredit Pemilik Rumah (KPR) melalui perjanjian kerja sama antara Nasabah dengan Bank. Jenis penelitian yuridis normatif melalui pendekatan kasus, sebab penelitian ini ingin menunjukkan konsep hukum sebagai sesuatu yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan dengan literatur terkait. Spesifikasi penelitian yakni deskriptif analitis. Data sekunder adalah klasifikasi data yang dipakai didalam penelitian ini. Sebagai Notaris, pada saat proses pembuatan akta akad pembiayaan di bank syariah, kerap kali dibutuhkan sebuah perjanjian yang mengandung klausul yang sangat lengkap demi terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum. Asas Syariah merupakan pondasi/dasar dari segala aktivitas perbankan syariah, dan yang membedakan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dan keputusan Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 *Musyarakah Mutanaqisah* diaplikasikan berdasarkan asas *syirkah ‘inan*, adapun penjabarannya yaitu bagian modal bank dikurangi oleh pembeli komersial berturut-turut atau pemindah tangan ke pelanggan/nasabah.

Kata kunci: *syariah; notaris; musyarakah mutanaqishah.*

A. PENDAHULUAN

Ahli Ekonomi muslim merekomendasikan produk *Musyarakah* yang telah disesuaikan akibatnya menjadi sebuah wujud pembiayaan yang memerhatikan syariat Islam sejak lahirnya perbankan syariah di Indonesia. Akad *Musyarakah* pada perbankan syariah adalah wujud alternatif antara mazhab pembiayaan beserta mazhab fikih menggunakan kepemilikan aktiva atau benda/aktiva salah satu pihak berkurang ditimbulkan pembelian secara berkala oleh pihak lainnya pada Perbankan Syariah sekaligus preferensi yang akurat untuk masyarakat yang bermaksud membeli rumah/tempat tinggal melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui akad kerja sama antara Nasabah dengan Bank. Akad tersebut dilaksanakan oleh nasabah/pelanggan yang mengajukan pinjaman hipotek kepada bank dengan mengaplikasikan sistem *Musyarakah Mutanaqishah*. Nasabah/pelanggan serta Bank mengadakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dengan ketentuan alokasi Bank memiliki *eigendom* lebih besar (*hishah*). Nasabah/pelanggan serta Bank kemudian mendistribusikan dana/modal sinkron dengan alokasi yang telah mufakat. Langkah selanjutnya, nasabah/pelanggan mengambil pinjaman hipotek serta menyewa *Home Ownership Credit* (KPR) guna mengembalikan separuh modal/dana Bank beserta biaya sewa dikarenakan KPR dimanfaatkan pada sifat sewa menyewa. Setelah pokok dan bunga nasabah/pelanggan dikembalikan dan kepemilikan bank dinyatakan 0%, maka hipotek sepenuhnya menjadi milik nasabah/pelanggan.

Notaris memegang peranan penting dalam dunia perbankan, sebagian besar perikatan atau negosiasi yang diadakan dalam transaksi perbankan memiliki peran Notaris dalam menyalurkannya pada sebuah Akta Otentik atau Akta Bawah Tangan yang Dilegalisir. Peranan Notaris seperti dengan perbankan syariah. Akta otentik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris merupakan akta yang memiliki alat bukti terlengkap dan memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga turut berkontribusi mendasar disetiap interaksi hukum dalam kehidupan sosial masyarakat, termaktub didalam aktivitas di industri perbankan. Sebuah langkah untuk dapat menjadi partner Notaris Bank Syariah adalah Anda harus terlebih dahulu mendapatkan sertifikasi syariah. Sekalipun hal ini tidak merajai kekuatan validasi pada sebuah Akta Notaris.

Disimilaritas antara kedua bank yaitu konvensional dan syariah adalah dilihat dari segi bank syariah diwajibkan untuk tetap berpedoman terhadap prinsip syariah dalam menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan pelayanan. Pemenuhan asas syariah beserta aturan dasar hukum berupa asas keadilan, keseimbangan, kemaslahatan, dan universalisme tentunya bebas dari unsur *gharaar*, *maysiir*, *riba*, *dzaalim*, *riswah*, dan benda yang haram.

Hukum teori perlindungan dan teori kepastian hukum dianggap tepat untuk artikel penelitian ini. Upaya memberikan perlindungan terhadap kebutuhan seseorang dengan menggunakan kekuasaan untuk bertindak atas suatu hal adalah definisi dari teori perlindungan hukum (Rahardjo, 2005). Berdasarkan asas perlindungan hukum, hukum yang berlaku untuk perlindungan keperluan manusia harusnya cakap dalam menciptakan konstelasi sosial yang tertata, sehingga dapat terwujudnya kehidupan yang harmonis. Abdul Djamali mengemukakan pendapatnya, bahwasanya hukum mempunyai tujuan untuk mewujudkan pemerintahan yang baik keteraturan hubungan sesama manusia dalam kehidupan sosial bermasyarakat. Hukum menjaga keutuhan kehidupan supaya dapat terwujud keseimbangan mental dan jasmani didalam kehidupan, terpenting dalam kehidupan kelompok sosial masyarakat (Djamali, 2013).

Makna hukum menjamin pula terwujudnya keadilan dalam kehidupan bermasyarakat. Termasuk dalam buku Sudikno Mertokusumo, Subekti mengemukakan bahwa tujuan hukum sebagai bentuk pengabdian kepada Negara yaitu terciptanya kemakmuran dan kebahagiaan bagi orang-orang (Mertokusumo, 2002).

Tambahan, artikel penelitian ini mengacu pada teori kepastian hukum yang membuat tolak ukur mengenai hukum yang memuat keyakinan. Makna aturan keadilan wajib berfokus selaras dengan maksud dan tujuannya sebagai aturan yang harus dipatuhi dengan baik. Menjadi bagian tetap dari hukum telah menjadi intisari kepastian dan keadilan, hal ini sesuai dengan dalil Gustav Radbruch. Argumentasinya adalah kepastian dan keadilan hukum wajib diperhatikan, kepastian hukum juga wajib dilindungi guna terwujudnya keamanan dan terselenggaranya ketertiban dalam sebuah negara. Pada akhirnya subjek hukum akan taat dan patuh pada hukum sesuai dengan nilai-nilai keadilan dan kebahagiaan yang akan dicapai sejalan dengan teori kepastian hukum (Ali, 2002).

Selaras dengan yang telah penulis paparkan di atas, maka artikel penelitian ini memiliki rumusan masalah yang berupah, sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Pembiayaan pada Bank Syariah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana Penerapan Asas Syariah dalam Akta *Musyarakah Musyarakah Mutanaqishah Ma'al Ijarah*?

Orisinalitas penelitian ini akan membandingkan penelitian saat ini dengan penelitian yang memiliki tema yang sama baik pada subjek maupun objek. Mengingat Artikel ini berfokus pada Asas Syariah Dalam Akta Notaris Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah Ma'al Ijarah*.

Sebelumnya ditulis oleh Rahmawati, bahwa dalam artikelnya yang berjudul “Implementasi Akad Musyarakah Pada Perbankan Syariah (Studi Peluang dan Risiko Pada Bank Muamalat Cabang Manado)” berfokus pada implikasi akad *musyarakah mutanaqishah* dalam penyelesaian KPR di Bank Muamalat Manado dan juga manfaatnya, serta resiko penggunaan akad *mutanaqishah musyarakah* (Rahmawati, 2018). Muhammad Hilal Nu'man, Neni Sri Imaniyati, Rini Irianti Sundary, Lina Jamilah, Doddy AR. Widjaya pada tahun 2020, artikel berjudul “Klausula Eksonerasi Dalam Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Umum Syariah Dalam Bentuk Akta Notaris Terkait Asas Syariah” yang menitikberatkan pada klausula baku dalam perjanjian pendanaan *musyarakah mutanaqishah* dalam wujud berupa akta otentik yang dihubungkan dengan asas syariah, terutama dalam klausul tentang Jaminan, dan terkait dengan Cidera Janji (Nu'man, 2020). Muhammad Nadraturaman Hosen, artikel ini menjelaskan tentang Musyawarah Mutanaqishah yang digunakan di bank syariah pada umumnya (Hosen, 2016).

Berdasarkan pemaparan tersebut terdapat perbandingan fokus penelitian ini dengan penelitian yang sudah ada. Meskipun ada kesamaan menganalisis *Musyarakah Mutanaqishah*, namun dalam hal ini penulis menekankan pada Penerapan Asas Syariah pada Akta *Mutanaqishah Ma'al Ijarah Musyarakah*.

B. METODE PENELITIAN

Kajian artikel penelitian memanfaatkan pendekatan kasus yang termasuk dalam jenis penelitian yuridis normatif, karena nantinya akan melaksanakan konsepsi hukum sebagai sesuatu yang tertulis didalam peraturan perundang-undangan dengan melalui menganalisa Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 (Soekanto, 2007). Penelitian ini memiliki spesifikasi berupa deskriptif analitis. Spesifikasi ini memiliki tujuan untuk menggambarkan Penerapan Asas Syariah dalam Akta *Musyarakah Mutanaqishah Ma'al Ijarah* menghubungkan pelaksanaan hukum positif jika berkaitan dengan masalah penelitian, serta menjelaskan dan memberi makna pada pohon masalah yang dianalisa, sehingga dapat diperoleh representasi yang jelas. Jenis data untuk artikel penelitian ini yakni data sekunder. Penelitian tidak langsung ini bukan melalui objek penelitian tetapi melalui sumber lain. Mengenai pengumpulannya, peneliti memperoleh data yang diperoleh pihak lain dengan berbagai metode, yaitu non-komersial atau komersial. Contoh: peraturan, dokumen, surat kabar, majalah, jurnal, buku teks, undang-undang, dan sebagainya (Suteki & Taufani, 2018). Metode analisis kualitatif data adalah metode yang dipakai di dalam artikel penelitian ini. Fungsi dari metode

ini guna mempelajari suatu masalah yang ingin ditelisik lebih dalam serta mendasar. Tahapan selanjutnya dalam penelitian ini yakni, data hasil penelitian selanjutnya diolah dalam tahapan analisis yang kemudian diperoleh hasil dari riset terkait ke Penerapan Asas Syariah dalam *Akta Musyarakah Mutanaqishah Ma'al Ijarah* dengan jelas.

C. HASIL DAN DISKUSI

1. Peran Notaris dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pembiayaan di Bank Syariah Sesuai UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Pengertian akad berdasarkan Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1998 Tentang Perbankan Syariah ialah perjanjian antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban untuk setiap pihak selaras menurut asas syaria'ah. Notaris, disisi lain mengutamakan prinsip kehati-hatian dalam proses pelaksanaan pembuatan akta notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya, mengingat seringkali terdapat permasalahan hukum yang terkait dengan notaris dengan akta autentik seperti menggunakan surat palsu dan juga keterangan palsu didalam akta yang dibuatnya. Sehingga sikap pencegahan yang dilakukan untuk meminimalisir tindak kriminal yang dapat memperdayai Notaris dalam permasalahan hukum, perlu dirumuskan kembali Undang-Undang Jabatan Notaris tentang pijakan/panduan arahan Notaris dalam hak untuk lebih berhati-hati dalam bekerja dalam proses pembuatan akta asli. Akta dikatakan asli karena dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat yang berwenang atau notaris, bukan oleh ketentuan/penetapan perundang-undangan.

Akta Notaris mengacu pada Pasal 1 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Notaris diangkat menjadi pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris dalam konstruksinya mendapatkan ciri akta otentik (*authentic certificate*). Disimpulkan bahwa akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris memiliki keautentikan tersendiri, lain karena oleh Undang-Undang memutuskan dengan sedemikian rupa, namun akta itu dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat pada umumnya, sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1868 KUH Perdata. Berikut beberapa faktor yang termuat di dalam Pasal 1868 KUH Perdata adalah:

- a. Akta dibuat serta berlaku dan valid sesuai ketentuan undang-undang;
- b. Akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat umum; dan
- c. Akta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Membuat akta autentik merupakan kewenangan Notaris sebagai pejabat umum dalam

rangka menciptakan kepastian, disiplin dan ketertiban, serta perlindungan hukum sepanjang pembuatan akta autentik tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Sertifikat otentik lain yang dikeluarkan oleh dan/atau di hadapan Notaris, bukan saja direkomendasikan oleh pertauran perundang-undangan, melainkan menjalankan hak dan kewajibannya untuk pemenuhan, menajaga dan memastikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, karena dikehendaki oleh yang berkepentingan, namun tidak hanya pemangku kepentingan saja melainkan seluruh masyarakat.

Praktiknya dalam menjalankan jabatan sebagai pembuat akta autentik, seorang Notaris wajib menjalankannya selaras dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris berkewajiban agar mandiri, bertindak jujur, cermat dan tidak berat sebelah serta melindungi kebutuhan pihak yang terikat dalam perbuatan hukum, selaras dengan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris. Karenanya Notaris wajib bertindak hati-hati, tegas serta cermat dalam melaksanakan prosedur pembuatan akta otentik.

Notaris berperan penting dalam bagian dari pelaksanaan sebagian kewibawaan pemerintah apabila dilihat dari jabatan, tugas dan wewenang oleh dikarenakan Notaris berdasarkan Pertauran Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Undang-Undang untuk menerbitkan akta autentik yang pada dasarnya menurut beberapa peneliti pekerjaan menerbitkan akta autentik itu adalah pekerjaan dari pemerintah yang sesungguhnya. Sementara kewenangan Notaris yakni menerbitkan/membikin akta autentik seperti mana yang tertulis dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk sesuai dengan hukum, dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat umum dan ditempat dimana akta itu dibuat. Lain daripada itu pula berpedoman serta berkenaan dengan Pasal 1870 KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menerangkan secara eksplisit bahwasanya Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang untuk membikin/menerbitkan akta autentik terkecuali bilamana Undang-Undang lain memastikan sebaliknya.

Garis besar kewajiban serta kewenangan dari seorang Notaris adalah tampak dari Peraturan Jabatan Notaris, bahwa Notaris saja yang membuat akta, melegalisasi *certificate* di bawah tangan dan membuat *grosse akta* serta menghasilkan salinan atau turunan akta kepada pihak yang berkepentingan. Padahal dalam implementasi kewajiban dan kewenangan Notaris lebih format lagi dari yang tercantum di dalam Undang-Undang. Notaris dalam mengimplementasikan pekerjaannya merupakan pejabat berfungsi sebagai ahli dalam penemuan hukum serta ahli dalam penasehat hukum. Kewenangannya lain guna membuat akta otentik dalam arti "*verlijden*" yaitu

merumuskan, menentukan dan menandatangani, akan tetapi juga berdasarkan dalam Pasal 16 huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris, wajib untuk merumuskannya terkecuali memiliki segenap dalih tertentu yang menjadikan landasan untuk tidak menerima perumusannya (Lumban, 1999).

Notaris selain turut andil dalam pembuatan akta otentik, baik dari, oleh dan/tau di hadapannya, yang pasti adalah fungsi pokoknya keseharian Notaris juga dapat melayani aktivitas yakni:

- a. Bertindak menjadi konsultan hukum yang berkaitan dengan perihal hukum perdata (dalam arti luas);
- b. *Wararmerking* terhadap akta, surat dibawah tangan dan dokumen;
- c. Melegalisasi tanda tanngan;
- d. *Wararmering* salinan atau turunan dokumen;
- e. Membantu perizinan Perseroan Terbatas, Yayasan agar mudah mencapai kesepakatan ataupun pengesahan untuk menjadi badan hukum dari Menteri.

Kerja sama Notaris dengan bank syariah dalam perihal perumusan akta akad pendanaan yang berprinsip syariah, oleh karenanya pendanaan-pendanaan yang cakap ditangani oleh Notaris secara asas akad yakni:

- a. Pembiayaan *musyarakah* yakni pmbiayaan antara kedua penghadap guna melangsungkan bisnis tertentu guna memperoleh benefit yang nantinya dibagi secara mufakat;
- b. Pembiayaan *mudharabah* yakni pendanaan antara pengelola dan penyedia modal. sedangkan pengembalian asas pendanaan disesuaikan dengan *cashflow* nasabah, sehingga tidak menyebabkan nasabah terbebani;
- c. Pemendanaan menggunakan asas *ijarah* atau sewa-menyewa; dan
- d. Pendanaan *murabahah*.

Pengembangan kinerja ini adalah untuk memberikan tanda kepercayaan diri dan untuk memberikan bukti atas apa yang telah mereka lakukan terhadap akta-akta yang dikeluarkannya, yang dalam pandangan hukum mempunyai 3 (tiga) otoritas justifikasi meliputi justifikasi lahiriah, formil, serta material. Oleh karena itu peran Notaris dalam hal pendanaan dan pembuatan akta akad pembiayaan di bank syariah adalah kontrak/akad yang harus memuat klausul integral/sempurna guna terselenggaranya kepastian hukum, sehingga mengurangi akibat dari pihak bank syariahnya. Menurut yuridis formil terdapat dua jenis perjanjian yang dikeluarkan oleh bank syariah yaitu akad pendanaan syariah di bawah tangan dan akad pembiayaan syariah Notariil

yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris agar suatu perjanjian mendapatkan kekuatan hukum yang sangat sempurna. Oleh karena itu, saat bidang usaha tergolong didalamnya ialah bidang usaha syariah, seringkali membutuhkan Notaris sebagai pejabat yang membuat akta otentik sesuai dengan tugas yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Notaris diamanatkan pula untuk menyampaikan nasihat hukum untuk para klien guna tercapainya tingginya kesadaran hukum, yaitu mendapati dan mendalami hak dan kewajiban agar negosiasi yang telah disepakati di hadapan notaris tidak cacat di mata hukum. Membuat kontrak secara tertulis sangat menguntungkan jika dikemudian hari timbul perselisihan, sehingga ada bukti tertulis yang akan menunjang dalam penyelesaian masalah perselisihan yang terjadi. Berkembangnya bisnis syariah secara pesat, membuat keberadaan Notaris Syariah yang berkompeten di bidang transaksi berbasis syariah sangat dibutuhkan. Akibatnya antara Notaris maupun bisnis konvensional maupun bisnis syariah memiliki korelasi, seperti dua hal yang tidak diputus satu sama lain dan saling terkait.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, berpedoman pada *term and condition*, sahnya akad sebagai halnya telah ditetapkan syariat islam penting diperhatikan Notaris dalam merumuskan akad pembiayaan, diharapkan klausula yang tercantum pada setiap pasal akad syariah dapat dikonstruksikan hukumnya telah sesuai atau tidak memiliki keselarasan dengan hukum kontrak syariah. Notaris pada saat merumuskan akta akad bank syariah, harus juga memperhatikan perihal yang tercantum dalam Undang-Undang jabatan Notaris, serta pentingnya pemahaman di bidang lembaga keuangan syariah.

2. Implementasi Asas Syariah Pada Akta Akad *Musyarakah Mutanaqishah Ma'al Ijarah*

Seiring dengan perkembangan zaman secara konseptual bank syariah telah diterima oleh masyarakat serta sebagai alternatif perbankan bagi masyarakat yang ingin mengimplementasikan syariat islam yang selaras dengan kodrat kehidupan manusia. Kemajuan ini pula diikuti dengan bertambahnya beberapa lembaga keuangan dan produk yang berbasis. Sebagai produk turunan dari perjanjian *musyarakah*, *musyarakah mutanaqishah* adalah wujud perjanjian kooperasi antara kedua belah pihak atau lebih. *Syirkah* merupakan kata dasar dari *musyarakah* yang berarti kolaborasi, industri atau kelompok atau himpunan. Selain itu *mutanaqishah* memiliki makna pengurangan jumlah dalam bentuk berangsur-angsur. *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan

bentuk kerja sama dimana dua belah pihak atau lebih bersepakat untuk memiliki kepemilikan suatu komoditas. Di mana, koperasi ini menekankan hak kepemilikan masing-masing kelompok sementara kelompok lain bertambah hak kepemilikannya. Pindahannya kepunyaan ini menggunakan prosedur pendanaan atas hak kepemilikan lain. Wujud koperasi ini berakibat pengalihan salah satu kelompok terhadap kelompok lain (Hosen, 2016).

Selaras menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* serta keputusan Majelis Dewan Syariah MUI Nasional Nomor 01/D SN -MUI /X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam *product* pembiayaan. *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan bagian dari *product* perluasan berbasis *musyarakah*. *Musyarakah Mutanaqishah* diterapkan sebagai *product* pembiayaan perbankan syariah berdasarkan asas *syirkah 'inan*, dimana alokasi dana dari salah satu partner yakni bank menurun karena pembeli atau penawar komersial secara bertahap kepada yang lain (Siregar & Buchori, 2016).

Kompilasi fatwa Keuangan Syariah menjabarkan beberapa istilah yaitu *Syarik* atau mitra, yang memiliki arti pihak yang melangsungkan akad *syirkah*. *Hishhah* memiliki arti yaitu alokasi atau distribusi *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* ialah alokasi dana kekayaan *musyarakah* yang sesuai taksiran dan batas fisiknya tidak bisa ditentukan. Kombinasi antara akad *musyarakah* berukuran serta *ijarah* selaku wujud landasan untuk pendanaan pada saat proses membeli rumah. Alur pendanaan *musyarakah mutanaqishah* di perbankan syariah adalah nasabah dapat melaksanakan rekognisi rumah, proses penawaran, dan konsensus pembiayaan antara nasabah dan bank syariah, membeli rumah dengan pemberian sesuai dengan modal yang telah disepakati, kemudian mendapatkan kepemilikan aset. Selanjutnya nasabah membayar angsuran meliputi cicilan serta biaya kontrak terhadap bank syariah (bertahap), dan kemudian bank syariah memasrahkan kepunyaan tempat tinggal/rumah untuk nasabah (berkala).

Praktik perbankan syariah dalam menerapkan asas syariah berdasarkan aturan syariat islam adalah Bank Umum Syariah, Bank Perkreditan Rakyat Syariah beroperasi sesuai dengan asas-asas syariah islam atau dengan kata lain bank tersebut tata cara implementasinya sesuai dan merujuk pada ketentuan Alquran dan Hadist (Rifai, 2002).

Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tetap menjadi acuan prinsip Syariah pada umumnya. Asas Hukum Islam pada setiap aktivitas

perbankan mengacu fatwa yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang penting dalam penetapan fatwa dibidang perbankan Syariah adalah Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Ansori, 2009).

Perbankan Syariah yang berperan selaku bagian dari sistem perbankan nasional memerlukan batu loncatan sebagai penyokong sehingga dapat memberikan peranan maksimal bagi sistem perekonomian nasional. Regulasi yang relevan dengan karakteristiknya merupakan suatu hal mendasar untuk menunjang batu loncatan tersebut. Undang-Undang perbankan yang sudah ditetapkan selama ini disebut tetap minim mengakomodir ciri khas aktivitas bank syariah. Guna terselenggaranya kepastian hukum bagi *stakeholder*, memasrahkan kepercayaan terhadap masyarakat untuk memanfaatkan jasa dan produk dari bank syariah serta menjamin asas-asas syariah terpenuhi, kaidah-kaidah kesehatan bank syariah dan terpenting guna aktivasi anggaran yang diperoleh dari luar yang menuntut penataan terhadap Bank Syariah dalam Undang-Undang tersendiri, sangat marginal untuk dibuatnya undang-Undang Perbankan Syariah yang memiliki Kedudukan *Lex Specialis* daripada Undang-Undang Perbankan.

Perihal tersebut terjadi karena UU Perbankan Syariah merupakan Peraturan distingtif yang mengelola mengenai perbankan syariah, sementara itu Undang-Undang Perbankan fokus pada perbankan secara umum, baik perbankan syariah ataupun perbankan konvensional. Asas peraturan perundang-undangan salah satunya memiliki bunyi seperti berikut “*Lex specialis derogat lex generalis*”, asas tersebut mengandung arti yakni undang-undang yang bersifat khusus/*distingtif* menggeser undang-undang yang bersifat umum/universal. Demikian tersebut, jika didalam Undang-Undang Perbankan syariah terdapat ketentuan yang tidak selaras dengan yang dituliskan dalam Undang-Undang Perbankan, maka bagi Perbankan Syariah Undang-Undang yang digunakan adalah Undang-Undang Perbankan Syariah.

Syariah Asas adalah pondasi yang sangat penting di setiap aktivitas yang dipunyai oleh bank syariah, dan juga dapat dijadikan pembanding antara bank syariah dengan bank konvensional. Sebagaimana Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19 /PBI /2007 tentang Pelaksanaan Asas Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serat Pelayanan Jasa Bank Syariah yang mengontrol perihal berupa berikut:

- a. Asas-asas syariah wajib terpenuhi dalam seluruh kegiatan transaksi penghimpunan, penyaluran serta pelayanan dana dan jasa di Bank Syariah;
- b. Pemenuhan asas syariah sebagaimana tercantum didalam ayat (1) dilaksanakan dengan

memenuhi ketentuan asas hukum Islam antara lain, yaitu asas keadilan dan keseimbangan, kemaslahatan, dan universalisme sekaligus tidak mengandung *gharar*, *maysirr*, *riba*, *zalim*, *riswah*, serta objek haram.

Ditegaskan kembali bahwa Bank dalam memenuhi kewajibannya harus berpedoman pada fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional dalam menjalankan aktivitasnya wajib selaras dengan asas hukum Islam, antara lain sebagai berikut:

- a. *Adl* yaitu memiliki pengertian menaruh sesuatu pada tempatnya sekaligus membagi sesuatu kepada yang pantas menerima dan harus sesuai dengan porsinya;
- b. *Tawazun* memiliki pengertian seluruh wujud kebaikan yang berdimensi duniawi, *ukhrawi*, materi, spiritual, aspek individu dan umum, unit keuangan dan unit riil, *business* dan *social*, dan keselarasan arah pendayagunaan dan kelestarian;
- c. *Maslahah* memiliki pengertian seluruh bentuk kebaikan yang berkaitan dengan duniawi, *ukhrawi*, materi, spiritual serta individual dan kolektif dan harus mencakup 3 (tiga) unsur berupa patuh terhadap syariah, bermanfaat dan membawa kebaikan di segala aspek secara menyeluruh yang tidak menimbulkan kemudharatan;
- d. *Alamiyaah* yakni suatu pekerjaan yang dilakukan oleh pihak yang berkepentingan tanpa adanya unsur yang membeda-bedakan seperti halnya membeda-bedakan suku, agama, ras dan golongan kehormatan sosial (SARA).

Berdasarkan hal yang dimuat di paragraf sebelumnya, didalam pemenuhan asas syariah setiap pelaksanaannya kegiatan bank tidak boleh memuat unsur-unsur kontradiktif dengan syariat islam. Berikut adalah pengertian dari masing-masing unsur bertentangan dengan syariat islam, antara lain sebagai berikut:

- a. *Gharar* yang memiliki arti objeknya tidak jelas, dalam arti lain tidak ada pemiliknya dan wujud atau keberadaannya tidak dapat diketahui, atau ketika berlangsungnya transaksi tidak pernah diserahkan kecuali ada aturan lain yang menyebutnya.
- b. *Maysiir* berarti transaksinya bersifat spekulatif yang tidak berkaitan produktivitas sektor riil.
- c. *Riba* memiliki arti determinasi akumulasi penerimaan secara tidak sah, seperti halnya adalah bunga dalam transaksi perbankan konvensional.
- d. *Dzalim* memiliki makna ketidakadilan bagi salah satu pihak yang sedang bertransaksi.
- e. *Risywah* memiliki makna tindakan suap berbentuk uang, suatu pekerjaan atau pengadaan barang yang bertentangan dengan hukum dalam upaya memperoleh bertransaksi dengan

mudah.

- f. Objek/benda haram ialah sebuah barang dan/atau jasa yang telah ditetapkan haram hukumnya dalam syariah. Pasal 14 ayat 1 huruf a dalam PJOK Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Produk Dan Aktivitas Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah memaparkan bahwa OJK berwenang memerintahkan Bank Syariah agar dapat menyudahi Produk dan/atau Aktivitas perihal inovasi produk dan aktivitas Bank Syariah yang tidak menerapkan Asas Syariah selaras syariat Islam, kehati-hatian serta perlindungan terhadap nasabah. Demikian pemaparan di atas memiliki peran dalam memberikan jawaban atas artikel penelitian ini yaitu dengan menggunakan teori perlindungan hukum.

D. SIMPULAN

Suatu klausa beban akad yang lengkap selalu dibutuhkan di dunia perbankan guna menjamin kepastian hukum serta proteksi hukum dalam hal inilah peran dari notaris di bank syariah. Notaris merumuskan akta pembiayaan diharapkan lebih memperhatikan rukun serta kaidah akad sebagai halnya ditetapkan syariat Islam. Asas syariah merupakan fondasi dari setiap aktivitas yang dimiliki oleh bank syariah, dan dapat dijadikan pembeda antara bank syariah dengan bank konvensional.

Selaras dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DS-MUI/XI/2008 tentang Akad *musarakah mutanaqishah* dan Keputusan Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 01/DSN-MUI /X/2013 tentang Pedoman Implementasi *musyarakah mutanaqishah* dalam produk pembiayaan. *Musyarakah mutanaqishah* ialah salah satu peningkatan komoditas berbasis *musyarakah*. *Musyarakah Mutanaqishah* diimplementasikan sebagai satu ciptaan pendanaan perbankan syariah berdasarkan asas *syirkah 'inan*, yang mana alokasi dana (*hishhah*) salah satu *syarik* yakni bank berkurang karena pembeli atau penagih komersial secara bertahap kepada yang lain yakni nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, A. (2002). *Mengungkap Tabir Hukum (Studi Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Anshori, A.G. (2009). *UU Perbankan Syariah (UU NO 21 Tahun 2008)*. Jakarta: Refika Aditama.
- Djamali, A.R. (2013). *Pengantar Hukum Indonesia Edisi Revisi*. Jakarta: Pers Rajawali.

- Hosen, M.N. (2016). Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Iqtishad: Jurnal Ekonomi Islam* , Vol. 1, (No. 2), p.57-60. <https://doi.org/10.15408/aiq.v1i2.2463>.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- Lumban, T.G.H. (1999). *Peraturan Notaris (Peraturan Notaris)*. Jakarta: Erlangga.
- Mertokusumo, S. (2002). *Mengenal Hukum (Sebuah Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Nu'man, M.H. (2020). Klausul Eksonerasi dalam Akta Musyarakah Mutanaqishah di Bank Umum Syariah Berbentuk Akta Notaris Yang Dikaitkan Dengan Asas Syariah. *Aktualita: Jurnal Hukum*, Vol. 3, (No. 1), p.318–340. <https://doi.org/10.29313/aktualita.v0i0.5792>.
- Rahardjo, S. (2005). *Sisi Lain Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Rahmawati. (2018). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Terhadap Studi Peluang dan Risiko Perbankan Syariah Pada Bank Mu'amalat Cabang Manado). *Tasharruf: Journal Economic and Business of Islam*, Vol. 3, (No. 2), p.10–27. <http://dx.doi.org/10.30984/tjebi.v3i2.791>.
- Rifai, M. (2002). *Konsep Perbankan Islam*. Semarang: Wicaksana.
- Siregar, ME, & Buchori, A. (2016). *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta: Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan.
- Soekanto, S. (2007). *Penelitian Hukum Normatif: Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja GrafindoPersada.
- Suteki, & Taufani, Galang. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktek)*. Depok: Rajawali Press.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.