



Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran
<http://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jrpp>
 Volume 8 Nomor 2, 2025
 P-2655-710X e-ISSN 2655-6022

Submitted : 29/05/2025
 Reviewed : 10/06/2025
 Accepted : 14/06/2025
 Published : 21/06/2025

Nurfazilah¹
 Noval Ansari²
 Najmi Raehani³
 Ulfa Azizah⁴
 Kamaruddin Arsyad⁵

ANALISIS ISI AKTA AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KONSUMTIF DI BANK SYARIAH

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis struktur, redaksi, dan substansi akta akad murabahah pada produk pembiayaan konsumtif di bank syariah, serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip syariah dan hukum positif Indonesia. Dengan pendekatan kualitatif deskriptif dan metode analisis isi, penelitian ini mengkaji dokumen akta notaris, literatur fiqh muamalah, fatwa DSN-MUI, Undang-Undang Perbankan Syariah, dan regulasi OJK. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun akta murabahah umumnya memenuhi persyaratan formal sebagai akta otentik, ditemukan sejumlah ketidaksesuaian substantif, seperti tidak terpenuhinya kepemilikan sah atas barang sebelum dijual, serta keberadaan klausul penalti yang menyerupai riba. Penelitian ini merekomendasikan penyusunan standar nasional redaksi akta syariah, peningkatan peran notaris dalam verifikasi transaksi riil, serta harmonisasi regulasi agar akta murabahah sah secara formal dan substansial sesuai prinsip syariah.

Keyword: Akad Murabahah, Akta Notaris, Pembiayaan Konsumtif, Prinsip Syariah, Hukum Positif

Abstract

This study aims to analyze the structure, wording, and substance of the murabahah contract deed in consumer financing products in Islamic banks, and to assess its compliance with Islamic principles and positive Indonesian law. Using a qualitative descriptive approach and content analysis method, this study examines notarial deed documents, fiqh muamalah literature, DSN-MUI fatwas, the Islamic Banking Law, and OJK regulations. The results of the study indicate that although murabahah deeds generally meet the formal requirements as authentic deeds, a number of substantive discrepancies were found, such as the failure to fulfill legal ownership of goods before they are sold, and the existence of penalty clauses that resemble usury. This study recommends the preparation of national standards for the wording of Islamic deeds, increasing the role of notaries in verifying real transactions, and harmonizing regulations so that murabahah deeds are formally and substantially valid according to Islamic principles.

Keywords: Murabahah Contract, Notary Deed, Consumer Financing, Sharia Principles, Positive Law

PENDAHULUAN

Perbankan syariah merupakan sistem keuangan alternatif yang terus berkembang pesat di Indonesia, terutama karena didasarkan pada prinsip keadilan, transparansi, dan keberkahan transaksi. Salah satu produk pembiayaan yang paling populer dalam sistem ini adalah akad murabahah, yaitu akad jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati. Dalam konteks pembiayaan konsumtif, akad murabahah memainkan peranan penting sebagai instrumen untuk memenuhi kebutuhan pribadi nasabah, seperti pembelian kendaraan, elektronik, hingga rumah tinggal. Oleh karena itu, struktur dan legalitas dari akad ini menjadi krusial dalam menjaga prinsip-prinsip syariah dan perlindungan konsumen.

^{1,2,3,4,5}Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Alauddin Makassar
 email fazilahkurman@gmail.com, novalansari783@gmail.com, raehaninajmi@gmail.com,
 ulfaazizah592@gmail.com, dr.kamaruddin4@gmail.com

Sebagai bagian dari implementasi hukum dan akuntabilitas transaksi, produk pembiayaan murabahah biasanya dituangkan dalam akta notarial. Akta ini menjadi dokumen formal yang sah secara hukum positif dan menjadi bukti otentik apabila terjadi sengketa antara bank dan nasabah. Secara normatif, akad murabahah harus memenuhi ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan menghindari unsur riba, gharar, serta maisir. Akad juga harus jelas dalam menyebutkan objek, harga pokok, margin, metode pembayaran, dan kewajiban masing-masing pihak. (Majelis Ulama Indonesia, Dewan Syariah Nasional. (2000). Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.)

Namun dalam praktik, sering kali ditemukan ketidaksesuaian antara konsep syariah ideal dan penerapan dalam akta. Dila mencatat bahwa pada KSPPS BMT Arsyada Sejahtera Bersama, masih terdapat perbedaan redaksi antara prinsip syariah dan isi akad tertulis, khususnya dalam klausul penalti keterlambatan dan jaminan. Dila, D. A. (2020). Mekanisme pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah (studi kasus di KSPPS BMT Arsyada Sejahtera Bersama Kantor Pusat Kota Metro tahun 2017–2019). IAIN Metro.

Sementara itu, Islamiati menunjukkan bahwa dalam produk Griya IB Hasanah di BNI Syariah Banda Aceh, hanya dibuat satu akta jual beli atas nama bank, padahal dalam teori murabahah, bank harus terlebih dahulu memiliki barang sebelum menjual ke nasabah. Hal ini menimbulkan celah inkonsistensi dalam penerapan prinsip kepemilikan sah. (Islamiati, D. (2021). Manajemen risiko pembiayaan konsumtif Griya IB Hasanah pada BNI Syariah Cabang Banda Aceh. UIN Ar-Raniry.)

Studi dari Evi memperkuat temuan tersebut, bahwa implementasi murabahah dalam akta notaris pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya sering kali masih bercampur dengan format pembiayaan konvensional. Hal ini menyebabkan ambigu antara akad syariah dan pinjaman berbunga biasa. Penelitian-penelitian tersebut menggambarkan adanya fenomena (*das sein*) yang berbeda dari teori (*das sollen*). Dalam tataran ideal, akad murabahah harus murni transaksi jual beli tanpa ada unsur pinjaman, namun dalam akta notaris masih banyak ditemukan redaksi yang menyerupai “utang-piutang”.

Gap ini menunjukkan bahwa terdapat ruang penelitian yang besar dalam mengkaji isi dari akta akad murabahah, terutama dalam konteks pembiayaan konsumtif. Sementara sebagian besar penelitian sebelumnya fokus pada aspek ekonomi dan hukum substantif, kajian terhadap formulasi pasal-pasal akta masih sangat terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan untuk menganalisis struktur dan konten dari akta akad murabahah, serta menilai sejauh mana kesesuaiannya dengan prinsip hukum Islam dan hukum positif Indonesia. Fokus kajian berada pada dimensi redaksional dan legal formal dari akta. Batasan masalah meliputi pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah di bank syariah, khususnya yang dilakukan pasca tahun 2020, dan hanya pada produk dengan dokumentasi akta notaris, bukan akad lisan atau elektronik. Kajian ini juga tidak membahas aspek risiko keuangan atau strategi pemasaran. (Evi, E. (2022). Akad murabahah dan penerapannya dalam akta notaris pada prakteknya di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya. *Palangka Law Review*, 3(1), 88–101)

Oleh karena itu, penting untuk dilakukan analisis yang mendalam terhadap isi dan redaksi akta akad murabahah dalam pembiayaan konsumtif di bank syariah, guna memastikan kesesuaiannya dengan prinsip syariah dan hukum positif Indonesia.

1. Akad Murabahah dalam Fiqh Muamalah

Murabahah secara etimologis berasal dari kata Arab *ribh* (ربح) yang berarti keuntungan. Dalam muamalah, murabahah adalah akad jual beli dengan transparansi harga pokok dan margin keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Penjual wajib memberitahukan harga perolehan barang serta besar margin sebelum akad dilakukan. Akad ini banyak digunakan dalam pembiayaan syariah, terutama untuk pembelian barang konsumtif seperti rumah, kendaraan, dan elektronik. Dalam sejarah Islam, murabahah dikenal sejak masa Rasulullah SAW dan para sahabat sebagai metode perdagangan yang sesuai dengan syariat.

Menurut fiqh muamalah, murabahah harus memenuhi prinsip syariah, seperti kejujuran, keadilan, dan kerelaan kedua belah pihak. Barang yang dijual harus dimiliki penjual sebelum dijual, sesuai larangan menjual barang yang belum dimiliki. Dasar hukumnya antara lain Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, UU No. 21 Tahun 2008, peraturan OJK, dan PBI No. 10/16/PBI/2008, yang semuanya menegaskan murabahah sebagai jual beli dengan harga pokok

plus margin yang disepakati secara transparan. Dalam praktik perbankan syariah, akad ini harus menjaga keadilan, keabsahan, dan perlindungan konsumen. (Nur Khusna Dkk., 2021)

2. Pembiayaan Konsumtif dalam Perbankan Syariah

Pembiayaan konsumtif dalam perbankan syariah adalah pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi pribadi nasabah, bukan untuk usaha atau kegiatan produktif. Pembiayaan ini harus tetap mengacu pada prinsip syariah dan maqashid syariah agar tidak mendorong gaya hidup konsumtif yang berlebihan dan tetap memberi manfaat sosial serta ekonomi. Kebutuhan konsumsi terbagi menjadi kebutuhan primer, seperti makanan, pakaian, tempat tinggal, pendidikan dasar, dan layanan kesehatan, serta kebutuhan sekunder, seperti kendaraan, perhiasan, rumah mewah, pendidikan lanjutan, hiburan, dan pariwisata. Dalam praktiknya, pembiayaan konsumtif lebih sering digunakan untuk kebutuhan sekunder dan bersifat individual, meski secara tidak langsung dapat mendorong pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan permintaan barang dan jasa.

Akad yang umum digunakan dalam pembiayaan konsumtif syariah adalah akad murabahah, yaitu jual beli dengan harga pokok ditambah margin yang disepakati, dibayar nasabah secara cicilan. Akad ini menjamin transparansi harga dan kepastian struktur pembayaran, dengan syarat bank harus terlebih dahulu memiliki barang tersebut agar transaksi sah secara hukum dan sesuai syariah. Oleh karena itu, diperlukan dokumen legal seperti akta notaris dan bukti kepemilikan. Bank syariah juga wajib menyalurkan pembiayaan hanya kepada nasabah yang benar-benar membutuhkan dan mampu membayar, serta memastikan pembiayaan tidak mengarah pada israf (pemborosan) atau tabdzir (penghamburan), sehingga tetap sesuai dengan maqashid syariah. (Pribadi, 2017)

3. Akta Notaris dalam Transaksi Perbankan Syariah

Akta notaris dalam transaksi perbankan syariah, khususnya akad murabahah, berperan penting sebagai dokumen hukum otentik yang menjamin kepastian hukum dan memastikan kesepakatan para pihak sesuai prinsip syariah. Notaris, sebagai pejabat umum yang diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014, wajib menyusun akta secara jujur, transparan, lengkap, dan sesuai hukum termasuk hukum Islam. Pada pembiayaan murabahah bil wakalah, akta notaris merekam proses jual beli yang harus memenuhi syarat dan rukun akad syariah, seperti kejelasan objek, harga, dan kesepakatan. Redaksi akta harus mencerminkan tahapan nyata transaksi, misalnya saat bank menunjuk nasabah sebagai wakil untuk membeli barang yang kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan margin disepakati. Jika tahapan ini diabaikan dan akta menyebut barang telah dimiliki bank sebelum wakalah, maka hal itu berpotensi menjadi keterangan yang tidak sesuai fakta.

Notaris wajib memahami substansi akad syariah agar tidak sekadar meniru format perjanjian konvensional yang berpotensi mengandung riba. Dalam fikih muamalah, kejujuran substansi lebih utama daripada formalitas redaksi, sehingga akta harus mencerminkan fakta dan prinsip syariah yang sebenarnya. Notaris juga berfungsi memberikan edukasi dan nasihat hukum agar akad tidak cacat hukum, sehingga penting memiliki pemahaman mendalam tentang fatwa DSN-MUI, regulasi perbankan syariah, dan prinsip fikih. Mengingat belum adanya format baku akta syariah, kompetensi dan sertifikasi syariah bagi notaris menjadi penting agar akta bukan hanya alat bukti sah, tetapi juga penjaga integritas akad syariah untuk melindungi kepentingan hukum dan kepercayaan kedua belah pihak secara adil dan berkelanjutan. (Sudirman Dkk., 2021)

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode analisis isi (content analysis). Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada telaah mendalam terhadap struktur, redaksi, dan substansi akta akad murabahah pada produk pembiayaan konsumtif di bank syariah, serta penilaiannya terhadap kesesuaian dengan prinsip syariah dan hukum positif di Indonesia.

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif-normatif, yakni menggambarkan, menguraikan, dan menganalisis isi akta murabahah berdasarkan kaidah hukum Islam, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Undang-Undang Perbankan Syariah, serta peraturan perundang-undangan terkait seperti Undang-Undang Jabatan Notaris.

Sumber data terdiri atas:

1. Data primer: Dokumen akta akad murabahah dari lembaga perbankan syariah yang diperoleh secara resmi, khususnya akta notaris yang dibuat pasca tahun 2020 terkait produk pembiayaan konsumtif.
2. Data sekunder: Literatur pendukung berupa kitab fiqh muamalah, fatwa DSN-MUI, Undang-Undang Perbankan Syariah, peraturan OJK, Undang-Undang Jabatan Notaris, buku teks, serta jurnal ilmiah yang relevan dengan hukum ekonomi syariah dan praktik perbankan syariah.

Teknik analisis data dilakukan melalui tahapan pengumpulan dokumen dan literatur terkait, baik akta murabahah maupun regulasi yang mengaturnya. Selanjutnya dilakukan kajian isi dan struktur akta, mencakup redaksi, kejelasan objek akad, harga pokok, margin keuntungan, metode pembayaran, serta identifikasi unsur yang dilarang syariah seperti riba, gharar, dan maysir. Analisis dilanjutkan dengan membandingkan substansi akta terhadap prinsip syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI dan ketentuan hukum positif Indonesia. Tahap akhir adalah penarikan kesimpulan untuk menilai tingkat kesesuaian serta mengidentifikasi potensi ketidaksesuaian redaksi akta dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.

Metode ini tidak bertujuan mengukur atau menguji hipotesis, melainkan memberikan pemahaman mendalam mengenai kesesuaian formal dan substantif akta akad murabahah dalam praktik perbankan syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kesesuaian Redaksi Akta Murabahah dengan Prinsip Syariah

Kepatuhan terhadap prinsip syariah menjadi fondasi utama yang membedakan bank syariah dari bank konvensional dan sangat penting untuk keberlangsungan operasionalnya. Bank syariah wajib beroperasi sesuai regulasi nasional dan ajaran Islam, di bawah pengawasan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang memastikan seluruh aktivitas dan produk bebas dari unsur riba, maysir, dan gharar. Prinsip syariah menuntut keadilan, transparansi, dan kejelasan dalam setiap transaksi. Dalam akad murabahah, bank membeli barang lebih dulu lalu menjualnya kepada nasabah dengan margin disepakati, sehingga redaksi akta harus disusun hati-hati agar sesuai prinsip syariah.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam menyusun akta-akta yang menjadi dasar hukum transaksi pembiayaan murabahah. Redaksi akta harus mencerminkan dua aspek sekaligus:

- a. Kesesuaian dengan hukum positif, seperti yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).
- b. Kesesuaian dengan prinsip syariah, sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Bahkan, Pasal 28 angka 3 KHES menyatakan bahwa akad yang bertentangan dengan prinsip syariah dapat dinyatakan batal demi hukum.

Dalam pembuatan akta murabahah, hal-hal yang harus diperhatikan antara lain:

- a. Kejelasan objek akad (jenis dan spesifikasi barang)
- b. Nilai pokok pembiayaan
- c. Besaran margin keuntungan yang disepakati
- d. Jadwal pembayaran
- e. Tidak mengandung klausul tersembunyi yang menyerupai riba

Akta murabahah umumnya disusun dalam bentuk perjanjian standar, tetapi notaris harus memastikan substansi akad bebas dari gharar dan ketidakseimbangan hak serta kewajiban. Akta tersebut tidak hanya harus memenuhi persyaratan hukum formal, seperti kejelasan objek dan subjek, tetapi juga mematuhi prinsip syariah, termasuk keadilan, transparansi, dan penghindaran riba. Hal ini penting agar akta sah secara hukum positif dan hukum Islam. Dalam praktiknya, Dewan Pengawas Syariah berwenang meninjau dan menyetujui redaksi akad berdasarkan fatwa DSN-MUI, sehingga notaris perlu memahami fatwa tersebut dan berkoordinasi dengan DPS untuk memastikan kesesuaian syariah. (Aina Dkk., 2024)

Meskipun secara umum peran notaris dalam pembuatan akta murabahah telah berjalan sesuai ketentuan hukum positif dan prinsip-prinsip syariah, potensi ketidaksesuaian tetap dapat terjadi apabila:

- a) Redaksi akta mengandung unsur riba, misalnya denda keterlambatan menjadi keuntungan bank, bukan untuk dana sosial;
- b) Perhitungan margin tidak jelas, menimbulkan gharar;
- c) Tidak ada koordinasi notaris dengan DPS, sehingga substansi akad berisiko tak sesuai fatwa DSN-MUI;
- d) Klausul standar diterapkan kaku, mengabaikan prinsip keadilan murabahah;
- e) Notaris kurang paham prinsip syariah, menyebabkan redaksi membingungkan dan rawan sengketa.

Untuk itu, notaris wajib memahami prinsip syariah, merujuk fatwa DSN-MUI, berkoordinasi dengan DPS, dan menyusun akta yang adil, transparan, serta bebas riba, gharar, dan maysir. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 32 ayat (1) dan (2). (2008).)

2. Ketidaksesuaian Redaksi dan Implementasi Akta Murabahah pada Pembiayaan Konsumtif Kendaraan Bermotor: Studi Kasus Bank Syariah

Dalam praktik pembiayaan konsumtif pada bank syariah, akad murabahah dituangkan dalam bentuk akta yang berisi pernyataan utama, di mana bank syariah menyebutkan bahwa pihaknya telah membeli dan memiliki barang secara sah sebelum menjualnya kepada nasabah. Redaksi akta tersebut umumnya berbunyi: “Pihak pertama (bank syariah) telah membeli dan memiliki secara sah satu unit kendaraan bermotor merek....., tipe...., nomor rangka....., nomor mesin.... dari dealer....., sesuai permintaan pihak kedua (nasabah), dan menjualnya kepada pihak kedua dengan harga jual Rp [jumlah harga jual] yang terdiri dari harga pokok Rp [harga pokok] dan margin keuntungan Rp [margin], dengan pembayaran secara angsuran selama bulan.” Namun, dalam implementasinya, bank seringkali tidak benar-benar membeli dan memiliki barang tersebut secara sah, baik secara fisik maupun secara hukum. Bank hanya memberikan persetujuan pembiayaan atau surat rekomendasi kepada nasabah, lalu dana pembiayaan dikirimkan langsung ke dealer atau diserahkan kepada nasabah, tanpa tahapan kepemilikan barang terlebih dahulu oleh bank.

Hal ini bertentangan dengan syarat sah murabahah sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, khususnya pada poin 5 yang berbunyi: “Barang yang diperjualbelikan harus dimiliki dan dikuasai oleh penjual.” yang menyebutkan bahwa redaksi akta murabahah pada bank syariah tersebut menyatakan adanya kepemilikan barang oleh bank, tetapi pada kenyataannya tidak ada transaksi pembelian riil oleh bank, sehingga transaksi ini tidak sah secara syariah. Selain itu, karena barang tidak hadir pada saat akad dilakukan dan tidak ada perpindahan kepemilikan nyata dari bank kepada nasabah, akad ini mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) pada objek jual beli, yang seharusnya dihindari dalam transaksi syariah. Praktik semacam ini pada akhirnya lebih menyerupai pinjaman uang berbunga yang dikemas dalam bentuk jual beli, bukan akad murabahah yang sah, sehingga bertentangan dengan prinsip keadilan dan kejujuran transaksi (shidq) dalam muamalah Islam. (Putra, M. R. (2020). Analisis pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan konsumtif kendaraan bermotor di Bank Syariah X. Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 8(1), 45–60.)

3. Evaluasi Kesesuaian Legal Formal Akta Murabahah dengan Hukum Positif Indonesia

Akta murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia merupakan instrumen hukum penting yang mengikat transaksi pembiayaan berbasis jual beli (murabahah) antara bank syariah dan nasabah. Akta ini umumnya dibuat oleh notaris atas permintaan bank syariah dengan format dan redaksi yang telah disusun oleh pihak bank. Dalam konteks hukum positif Indonesia, notaris menjalankan tugasnya untuk memastikan bahwa akta tersebut memenuhi syarat akta otentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sesuai dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan undang-undang sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila terjadi sengketa. Sebagaimana ditegaskan dalam Palangka Law Review, “Notaris hanya memastikan bahwa akta memenuhi unsur akta otentik sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yakni akta yang dibuat sesuai bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang-undang, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna di

pengadilan apabila terjadi sengketa”. Struktur akta murabahah umumnya telah memenuhi ketentuan formal hukum positif Indonesia, mencakup kepala akta, badan akta, dan penutup, yang terdiri dari judul akta, identitas para pihak, premisse, isi akad (seperti objek, harga, dan cara pembayaran), serta penutup yang memuat tempat, tanggal, saksi, dan tanda tangan. (Nugroho, 2021)

Meski dari sisi formalitas administratif telah sesuai, dalam praktik terdapat sejumlah potensi ketidaksesuaian yang perlu mendapat perhatian serius. Hingga saat ini, belum terdapat redaksi atau standar nasional yang baku untuk penyusunan akad syariah, termasuk akad murabahah. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam Palangka Law Review, “Meskipun struktur formal ini terpenuhi, isi materiil akad—terutama yang terkait klausul syariah—pada umumnya sepenuhnya ditentukan oleh bank dan tidak ada standar baku yang mengatur redaksi akad syariah yang seragam di seluruh bank syariah”. Akibatnya, setiap bank menyusun akad dengan format sendiri-sendiri, yang kemudian digunakan notaris tanpa penilaian mendalam terhadap kesesuaian substansi dengan prinsip syariah. Kondisi ini menimbulkan potensi variasi antarbank dan risiko tumpang tindih hukum antara kaidah syariah yang diatur fatwa DSN-MUI dengan ketentuan hukum positif seperti KUH Perdata dan UUD. Selain itu, dalam praktiknya, “notaris sering kali hanya bergantung pada data yang diberikan pihak bank tanpa verifikasi mendalam” sehingga menimbulkan celah hukum. Muhammad Yudistira, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akad Murabahah Yang Diubah Secara Sepihak Dan Mengakibatkan Kerugian Bagi Salah Satu Pihak,” jurnal riset ilmiah 02, no. 12 (2023): 5072–81.

Lebih jauh, risiko pelanggaran prinsip syariah dapat terjadi ketika akta hanya menjadi formalitas di atas kertas dan tidak mencerminkan transaksi riil sesuai murabahah. Misalnya, akta mencantumkan bahwa bank telah membeli barang untuk kemudian dijual kepada nasabah, padahal dalam kenyataannya tidak ada transaksi pembelian barang tersebut oleh bank. Hal ini jelas menyalahi prinsip dasar murabahah. El-Iqtishady Jurnal Hukum Ekonomi Syariah mencatat, “Beberapa kasus di pengadilan menunjukkan adanya gugatan terhadap notaris yang dianggap mengubah klausul akad murabahah secara sepihak atau tidak memeriksa secara teliti keabsahan dokumen, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa”. Bahkan, dalam beberapa kasus ditemukan harga jual yang mencakup denda tersembunyi, yang tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Melihat potensi permasalahan ini, diperlukan langkah perbaikan melalui harmonisasi regulasi dan praktik. Salah satunya adalah penyusunan standar nasional redaksi akad syariah yang seragam untuk seluruh perbankan syariah, yang disusun bersama OJK, DSN-MUI, dan Ikatan Notaris Indonesia. Peran notaris juga perlu diperluas agar tidak hanya sebatas memeriksa formalitas akta, tetapi juga turut meneliti bukti transaksi riil sebagai dasar akad. Selain itu, setiap akta murabahah sebaiknya dilengkapi dengan lampiran dokumen pendukung transaksi nyata yang telah diverifikasi. Regulasi teknis dari OJK dan Kementerian Hukum dan HAM juga perlu diperbarui guna memberikan pedoman khusus bagi notaris dalam pembuatan akta syariah sehingga celah hukum dapat diminimalkan. Dengan demikian, akta murabahah tidak hanya sah secara hukum positif tetapi juga benar-benar sesuai syariah, sehingga mampu memberikan perlindungan hukum yang utuh bagi seluruh pihak yang terlibat. (Suharti Febriana Dkk., 2022)

SIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa akta akad murabahah pada pembiayaan konsumtif di bank syariah telah memenuhi syarat formal sebagai akta otentik sesuai hukum positif Indonesia. Namun, secara substansi, masih ditemukan berbagai ketidaksesuaian dengan prinsip syariah, terutama terkait kepemilikan sah barang sebelum dijual kepada nasabah dan adanya klausul penalti yang berpotensi mengandung unsur riba. Ketiadaan standar nasional redaksi akta syariah juga memperbesar celah inkonsistensi antara hukum positif dan prinsip syariah. Oleh karena itu, diperlukan langkah konkret berupa penyusunan standar redaksi nasional akad syariah, penguatan peran dan kompetensi notaris dalam memastikan kepatuhan syariah, serta harmonisasi regulasi guna menjamin akta murabahah tidak hanya sah secara formal, tetapi juga sesuai dengan substansi syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adolph, R. (2024). Praktik Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Konsumtif Di Koperasi Karyawan Sabilal Muhtadin Banjarmasin. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 6(1), 79–93.
- Aina, R., Safitri, N., Hukum, F., Sebelas, U., & Surakarta, M. (2024). Penerapan Prinsip Hukum Islam Dalam Menjamin. 247–264.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). Fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.
- Dila, D. A. (2020). Mekanisme Pembiayaan Konsumtif dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di KSPPS BMT Arsyada Sejahtera Bersama Kantor Pusat Kota Metro Tahun 2017–2019). IAIN Metro. <https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/3725/>
- Evi, E. (2022). Akad Murabahah dan Penerapannya dalam Akta Notaris pada Prakteknya di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya. *Palangka Law Review*, 3(1), 88–101. <https://e-journal.upr.ac.id/index.php/JIH/article/download/4223/3252>
- Islamiati, D. (2021). Manajemen Risiko Pembiayaan Konsumtif Griya IB Hasanah pada BNI Syariah Cabang Banda Aceh. UIN Ar-Raniry. <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/22908/>
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2008). Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 28 angka
- Majelis Ulama Indonesia. (2000). Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dewan Syariah Nasional.
- Muhammad Yudistira. (2023). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akad Murabahah Yang Diubah Secara Sepihak Dan Mengakibatkan Kerugian Bagi Salah Satu Pihak. *Jurnal Riset Ilmiah*, 02(12), 5072–5081.
- Nugroho, A. Dkk. (2021). Akad Murabahah Dalam Akta Notaris : Prakteknya Pada Perbankan Syariah. *Palangka Law Review*, 02(01), 14–27.
- Nur Khususna, F., Rio Pane, A., & Mufida, R. (2021). Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Kunuz: Journal Of Islamic Banking And Finance*, 1(2), 61–73. <https://doi.org/10.30984/Kunuz.V1i2.49>
- Pribadi, R. M. (2017). Analisis Pembiayaan Konsumtif Riil Pada Bank Syariah Di Indonesia. *Liquidity*, 6(1), 32–37. <https://doi.org/10.32546/Lq.V6i1.38>
- Putra, M. R. (2020). Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Konsumtif Kendaraan Bermotor di Bank Syariah X. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 8(1), 45–60
- Sudirman, Z., Zainuddin, Z., & ... (2021). Analisis Yuridis Peranan Notaris Dalam Pemenuhan Prinsip Syariah Dalam Akta Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah. *Qawanin Jurnal Ilmu ...*, 1(1), 1–14. <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/Qawaninjih/article/view/334>
- Suharti Febriana, Ahmadi Miru, & Muhammad Azwan. (2022). Perlindungan Hukum Notaris Terkait Pemalsuan Identitas Debitor Dalam Akad Murabahah Di Bsi Makassar. *El-Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Hukum Dan Syariah*, 4(2), 146–160. <https://doi.org/10.24252/El-Iqthisady.Vi.29840>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 32 ayat (1) dan (2)