

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP SYARIK  
YANG TIDAK MEMBERIKAN BAGI HASIL ATAS PENYEWAAN  
OBJEK *MMQ* DI BPD DIY SYARIAH**

**TESIS**



**Oleh :**

**NAMA MHS. : AHMAD NUR VIKRON P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 20921051**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2023**

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP SYARIK  
YANG TIDAK MEMBERIKAN BAGI HASIL ATAS PENYEWAAN  
OBJEK *MMQ* DI BPD DIY SYARIAH**

**T E S I S**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : AHMAD NUR VIKRON P, S.H.**

**NO. POKOK MHS. : 20921051**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari Rabu, 27 September 2023**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2023**



**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP SYARIK  
YANG TIDAK MEMBERIKAN BAGI HASIL ATAS PENYEWAAN  
OBJEK MMQ DI BPD DIY SYARIAH**

**OLEH :**

**NAMA MHS. : AHMAD NUR VIKRON P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 20921051**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada Rabu, 27 September 2023  
Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

**Bagya Agung Prabawa, S.H., M.Hum., Ph.D**

Yogyakarta, 10 Oktober 2023

Pembimbing 2

**Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H.**

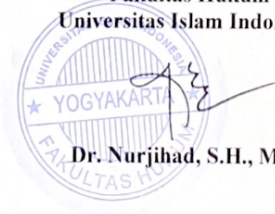
Yogyakarta, 12 Oktober 2023

Anggota Penguji

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

Yogyakarta, 10 Oktober 2023

**Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia**



**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ahmad Nur Vikron Pranata

No. Mahasiswa : 20921051

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Program Studi Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP SYARIK YANG TIDAK MEMBERIKAN BAGI HASIL ATAS PENYEWAAN OBJEK MMQ DI BPD DIY SYARIAH.** Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Studi Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 29 Agustus 2023



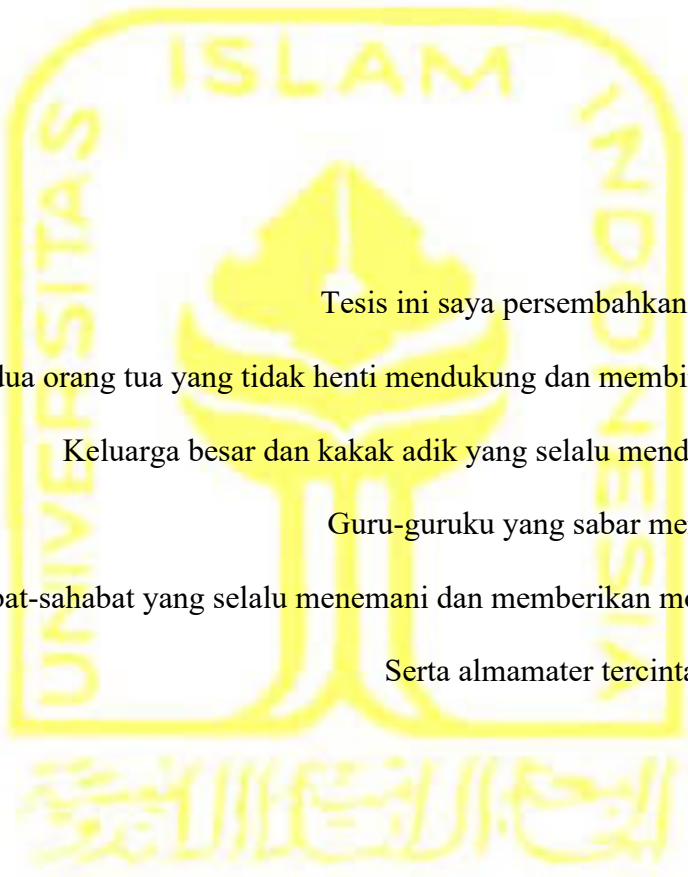
**(Ahmad Nur Vikron Pranta)**  
NIM. 20921051

## HALAMAN MOTTO

*“berjalan tak seperti rencana adalah jalan yang sudah biasa, dan jalan satu-satunya jalani sebaik kau bisa” (GAS! FSTVLST)*



## HALAMAN PERSEMBAHAN



Tesis ini saya persembahkan untuk:  
Kedua orang tua yang tidak henti mendukung dan membimbing,  
Keluarga besar dan kakak adik yang selalu mendukung,  
Guru-guruku yang sabar mendidik,  
Sahabat-sahabat yang selalu menemani dan memberikan motivasi,  
Serta almamater tercinta.....

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

*Alhamdulillah* rabbil'alam, puji dan syukur atas segala berkah, rahmat, dan karunia hidayahnya yang telah diberikan Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang, shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi agung Muhammad SAW, keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman dan juga berkat doa dan dukungan orang-orang yang berada disekeliling penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir.

Tugas Akhir yang berjudul: **“IMPLIKASI HUKUM TERHADAP SYARIK YANG TIDAK MEMBERIKAN BAGI HASIL ATAS PENYEWAAN OBJEK MMQ DI BPD DIY SYARIAH”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Program Magister pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Terdapat banyak kesulitan yang penulis hadapi dan lewati dalam perjalanan menyelesaikan proses penulisan tugas akhir ini yang tidak dapat penulis hadapi sendiri. Berkat kuasa Allah SWT dan dukungan dari keluarga, dosen pembimbing dan kerabat penulis sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.

Untuk itu perkenankan penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih dan Penyayang yang senantiasa memberikan rahmat dalam segala hal kepada penulis.



2. Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi seluruh umat muslim yang telah membawa umat manusia dari zaman kegelapan menuju zaman terang benderang.
3. Kedua orang tua yaitu bapak Sudaryanto dan ibu Rismawati dan kakak adik saya yang senantiasa memberikan dukungan, doa dan nasehat yang membakar semangat penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing I yang telah berkenan memberikan waktu, tenaga, dan mencurahkan ilmunya kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhirnya.
5. Bunda Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not. selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan memberikan waktu, tenaga, dan mencurahkan ilmunya kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhirnya.
6. Rektor, Dekan, Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum dan seluruh Pimpinan Universitas Islam Indonesia dan Pimpinan Fakultas Universitas Islam Indonesia, alhamdulillah tercinta penulis yaitu Universitas Islam Indonesia yang menjadi tempat penulis dalam menimba ilmu.
7. Pimpinan Bank BPD DIY Syariah Bapak Imam dan staf pembiayaan Bapak Sigit DJ yang telah membantu untuk memberikan data sehingga penulis dapat memaparkan hasil penelitian dalam tugas akhir ini.
8. Sahabat-sahabat penulis seperjuangan di kampus Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, mereka adalah Aninditya Widya Pratama, Bayu Purnomo Aji, Wibi Haryo, Aisar Muhammad, Muhammad Alfitra, Akbar Rahmad Santoso, yang telah memberi semangat dan menemani ketika stres atau pusing dan jenuh



ketika mengerjakan tugas akhir ini dan sudah penulis anggap sebagai keluarga dalam suka dan duka, dan memacu penulis menyelesaikan tesis ini dengan baik.

Penulis sangat menyadari bahwa hasil penelitian ini memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan adanya masukan, saran, dan kritik yang membangun dari para pembaca agar penulis mendapatkan ilmu dan pemahaman yang baru berkaitan dengan tugas akhir ini. Penulis juga memiliki harapan tugas akhir ini bermanfaat bagi banyak orang dan dijadikan rujukan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum perbankan islam. Penulis mengucapkan terimakasih dan memohon maaf kepada semua pihak yang telah mau direpotkan oleh penulis selama pengerjaan tugas akhir ini.

Semoga kebaikan yang telah diberikan kepada penulis akan dibalas oleh Allah SWT.

Yogyakarta,.....

Penulis,

**(Ahmad Nur Vikron P)**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN ORISINALITAS</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	8
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	8
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	9
1. Manfaat Teoritis .....	9
2. Manfaat Praktis .....	9
<b>E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian</b> .....	9
<b>F. Metode Penelitian</b> .....	20
1. Jenis penelitian .....	20
2. Objek penelitian .....	20
3. Narasumber Penelitian .....	20
4. Bahan Hukum Penelitian .....	21

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	21
6. Metode pendekatan .....	22
7. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	23
<b>G. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>23</b>
 <b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, PERJANJIAN, DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH</b>	
<b>A. Notaris dan Akta Autentik .....</b>	<b>25</b>
1. Notaris .....	25
2. Tugas dan Kewenangan Notaris .....	27
3. Akta Notaris .....	29
<b>B. Perjanjian .....</b>	<b>32</b>
1. Perjanjian .....	32
2. Syarat Sah Perjanjian .....	34
3. Unsur-Unsur Perjanjian .....	43
4. Berakhirnya Perjanjian .....	45
5. Akad .....	47
6. Rukun Akad .....	51
7. Syarat Sah Akad .....	54
8. Berakhirnya Akad .....	55
<b>C. Akad Musyarakah Mutanaqishah .....</b>	<b>56</b>
1. Akad Musyarakah .....	56
2. Rukun dan Syarat Sah Akad Musyarakah .....	60
3. Ketentuan Akad Musyarakah di Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah .....	62
4. Akad Musyarakah Mutanaqishah .....	65

5. Rukun dan Syarat Sah Akad Musyarakah Mutanaqishah ...	69
6. Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.....	70
<b>BAB III IMPLIKASI HUKUM TERHADAP SYARIK YANG TIDAK MEMBERIKAN BAGI HASIL ATAS PENYEWAAN OBJEK MMQ DI BPD DIY SYARIAH</b>	
1. Implikasi hukum terhadap <i>syarik</i> yang tidak memberikan bagi hasil atas penyewaan objek <i>musyarakah mutanaqishah</i> (MMQ) di Bank BPD DIY Syariah .....	74
2. Akibat hukum terhadap akta <i>musyarakah mutanaqishah</i> (MMQ) yang dilegalisasi di hadapan Notaris .....	84
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	96
B. Saran .....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	99

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum syarik yang tidak memberikan bagi hasil atas pemanfaatan objek *musyarakah mutanaqishah* di BANK BPD DIY Syariah dan menganalisis akibat hukum terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah* yang dilegalisasi di hadapan Notaris. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang didukung oleh keterangan dari narasumber. Penulis menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum penelitian yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan narasumber, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pertama, nasabah sebagai syarik yang tidak memberikan bagi hasil atas penyewaan objek *musyarakah mutanaqishah* di Bank BPD DIY Syariah dianggap telah melakukan *wan prestasi* karena perbuatan nasabah tersebut tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah dan akta akad *musyarakah mutanaqishah* tersebut dapat batal demi hukum jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat objektif perjanjian. Kedua, akibat hukum terhadap akta akad *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* yang dilegalisasi di hadapan Notaris adalah akta akad *musyarakah mutanaqishah* yang dilegalisasi di hadapan Notaris akan lebih kuat daripada akta di bawah tangan yang tidak dilegalisasi di hadapan Notaris. Akta di bawah tangan hanya memberi akibat hukum pembuktian yang sempurna demi keuntungan dari pihak penandatanganan hendak memberikan suatu bukti. Akibat hukum bagi Notaris terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah* adalah Notaris hanya bertanggung jawab sebatas identitas para pihak, wajib membacakan isi akta, tandatangan harus dilakukan dihadapan Notaris, dan hari, tanggal, waktu dilakukannya penandatanganan, kemudian membukukannya ke buku daftar yang telah disediakan. Notaris sebagai pihak ketiga akibat hukum pembuktiaannya adalah bebas, berbeda dengan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

*Key Words: Musyarakah Mutanaqishah, Notary, Deed under hand, Legal Effects*



## ABSTRACT

*This study aims to analyze the legal implications of sharks who do not provide profit sharing on the utilization of musyarakah mutanaqishah objects at BANK BPD DIY Syariah and analyze the legal consequences of the mutanaqishah musyarakah contract deed legalized before a Notary. This research is a normative research supported by information from sources. The author uses the statutory approach method and conceptual approach. The research legal materials used are primary and secondary legal materials collected through literature study and interviews with sources, then analyzed qualitatively. The results of this study indicate that first, the customer as a syarik who does not provide profit sharing for the rental of the musyarakah mutanaqishah object at BPD DIY Syariah Bank is considered to have committed a default because the customer's actions are not in accordance with DSN-MUI Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 concerning Musyarakah Mutanaqishah and the mutanaqishah musyarakah contract deed can be null and void if one party does not fulfill the objective requirements of the agreement. Second, the legal effect of the deed of Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) legalized before a Notary is that the deed of musyarakah mutanaqishah legalized before a Notary will be stronger than a deed under the hand that is not legalized before a Notary. Underhand deeds only give perfect legal consequences of proof for the benefit of the signing party to provide evidence. The legal consequences for the Notary of the mutanaqishah musyarakah contract deed are that the Notary is only responsible to the extent of the identity of the parties, must read out the contents of the deed, the signature must be done in front of the Notary, and the day, date, time of the signing, then book it into the list book provided. Notary as a third party, the legal consequences of proof are free, different from the authentic deed which has perfect evidentiary power.*

Kata-kata Kunci : *Musyarakah Mutanaqishah, Notaris, Akta di bawah tangan, Akibat Hukum*



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya perbankan di Indonesia sangatlah pesat. Tetapi masyarakat luas belum memahami apa itu bank. Masyarakat khususnya di Indonesia hanya mengetahui sepotong-sepotong saja dan hanya memahami bank sebatas tempat untuk menyimpan dan meminjam uang saja, bahkan terkadang masyarakat sama sekali belum mengetahui apa itu bank. Secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dan dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.<sup>1</sup>

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Sedangkan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta, Rajawali Pers, 2014. hlm. 3

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah

Fungsi utama dari bank adalah sebagai *intermediary financial* atau bisa dikatakan bank merupakan lembaga pembiayaan antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana. Masyarakat yang kelebihan dana adalah masyarakat yang memiliki dana dan akan digunakan untuk investasi di bank. Sedangkan masyarakat yang kekurangan dana atau membutuhkan dana untuk membiayai suatu usaha atau kebutuhan rumah tangga dapat menggunakan pinjaman ke bank. Salah satu fungsi *intermediary financial* tersebut adalah menyalurkan dana ke nasabah peminjam, maksudnya adalah bank memberikan pinjaman (pembiayaan) kepada masyarakat yang mengajukan permohonan.

Bank syariah sebagai penyedia barang merupakan lembaga keuangan yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga yang berdasarkan asas-asas kemitraan, keadilan transparan, dan universal yang diterapkan dalam bentuk pelarangan riba dalam berbagai bentuk. Pembangunan ekonomi umat, keberadaan dan kehadiran lembaga bisnis, seperti lembaga keuangan syariah adalah mutlak adanya. Sebab perbankan sebagai perantara antara unit penawaran dengan unit permintaan.<sup>4</sup>

Perbankan syariah dalam menjalankan usahanya patuh terhadap kepatuhan syariah atau biasa disebut *shariah compliance*. *Shariah compliance* adalah ketaatan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syariah. Bank dalam beroperasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya

---

<sup>4</sup> Muhammad, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, Jakarta, Salemba Empat, 2005. hlm. 2

menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Makna kepatuhan syariah dalam bank syariah adalah penerapan prinsip-prinsip Islam, syariah dan tradisinya dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang terkait.<sup>5</sup> Kepatuhan syariah juga harus diterapkan pada akad yang dipergunakan dalam setiap transaksi perbankan syariah.

*Musyarakah* adalah salah satu akad yang ada dalam pembiayaan Islam. *Musyarakah* atau *syirkah* artinya campur atau percampuran. Maksud dari percampuran adalah seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga antara bagian yang satu dengan lainnya sulit untuk dibedakan.<sup>6</sup> *Musyarakah* adalah akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.<sup>7</sup> *Musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Para pihak pada akad *musyarakah* disebut dengan istilah mitra (*syarik*).<sup>8</sup>

*Musyarakah mutanaqishah* adalah produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Bentuk

---

<sup>5</sup> Zainal Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Tangerang, Aztera Publisher, 2009. hlm. 2

<sup>6</sup> Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia, 2011. hlm. 183

<sup>7</sup> Lihat Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>8</sup> Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah

kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.<sup>9</sup> Bentuk kerjasama ini akan berakhir manakala kepemilikan salah satu pihak telah habis. *Syirkah mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah sebagai *syarik*.

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Fatwa ini menjelaskan akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang yang disebabkan oleh pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Pada akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *muasyarakah/syirkah* dan *ba'i* (jual-beli), pihak pertama wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishash*-nya secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya.<sup>10</sup> Peraturan Perundang-undangan juga turut mengatur *musyarakah mutanaqishah*, yaitu diatur dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) yang diterbitkan pada 21 Desember 2015 No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Hubungan hukum *musyarakah mutanaqishah* adalah kemitraan atau perserikatan, artinya benda yang menjadi objek akad adalah menjadi kepemilikan bersama antara bank dengan nasabah sebagai *syarik*, di mana

---

<sup>9</sup> Nadratuzzaman Hosen, 'Musyarakah Mutanaqishah', *Al-Iqtishad*, Vol. 1 No. 2 (2009). hlm. 47

<sup>10</sup> Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah

pengalihan objek pembiayaan akan beralih penuh ketika nasabah sebagai *syarik* telah menyelesaikan akad yang telah disepakati.<sup>11</sup> Kegiatan usaha *musyarakah mutanaqishah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka objek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqishah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah sebagai *syarik* selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati.<sup>12</sup> Nasabah sebagai *syarik* yang tidak dapat menunaikan kewajibannya setiap bulan dan tidak dapat menyelesaikan akad atau pembiayaan tersebut, maka akan menimbulkan *wan prestasi* dan ketidakmampuan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan akan berakibat pada gagal kontrak yang dalam hal ini merugikan pihak bank.

Perbankan syariah dalam praktiknya melibatkan peran seorang Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua pembuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian terhadap tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan

<sup>13</sup> Windi Audya Harahap, Agus Nurdin, dan Budi Santoso, 'Kompetensi Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)', *Notarius*, 13, No. 1 (2020). hlm. 171

Notaris dalam pembiayaan syariah memiliki peranan yang penting. Notaris melakukan legalisasi pada akad produk-produk perbankan syariah. Praktik perjanjian bisnis di dunia perbankan sangat memerlukan peran seorang Notaris yang mampu memahami konsep-konsep akad syariah dan penerapannya dalam praktik perbankan syariah.<sup>14</sup> Notaris mempunyai kewenangan khusus untuk melagalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat oleh penghadap yang bermaterai cukup. Legalisasi adalah kewenangan Notaris dalam mengesahkan suatu surat yang dibuat di bawah tangan, surat tersebut kemudian diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak yang kemudian disahkan oleh Notaris.<sup>15</sup> Legalisasi yang dilakukan oleh Notaris terdapat tata cara agar memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1874 a KUHPerdara, yaitu :

1. Penanda tangan akta (para pihak) dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris;
2. Sebelum akta ditanda tangani oleh para penghadap, Notaris terlebih dahulu harus membacakan isinya;
3. Kemudian akta tersebut ditanda tangani para penghadap di hadapan Notaris.

Kewenangan Notaris dalam melakukan legalisasi surat atau akta perbankan syariah tersebut tentunya diikuti oleh pertanggung jawaban atas tindakan tersebut. Dikatakan demikian karena, Notaris melegalisasi surat atau

---

<sup>14</sup> Yusup Deni K, 'Peran Notaris dalam Praktik Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah', *Al'Adalah*, Vol. 11 No. 7 (2015).

<sup>15</sup> Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris



akta tersebut harus mengenal orang yang menandatangani akta tersebut.<sup>16</sup> Notaris hanya bertanggung jawab sebatas pada tanda tangan para pihak dan memastikan bahwa benar yang melakukan penandatanganan akta tersebut adalah pihak yang tercantum pada akta.

Idealitanya nasabah sebagai *syarik* memberikan bagi hasil atas pemanfaatan objek *musyarakah mutanaqishah*. Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* pada bagian keempat ketentuan khusus menyebutkan bahwa keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan Keuntungan yang diperoleh dari hasil penyewaan objek *musyarakah mutanaqishah* dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti proporsi modal atau kepemilikan sesuai kesepakatan yang dilakukan oleh bank dan nasabah sebagai *syarik*. Realitanya di Bank BPD DIY Syariah, nasabah sebagai *syarik* menggunakan hasil atas pemanfaatan objek *musyarakah mutanaqishah* untuk kepentingannya sendiri dan tidak memberikan bagi hasil dari pemanfaatan objek *musyarakah mutanaqishah* kepada bank. Sehingga nasabah sebagai *syarik* telah melakukan *wanprestasi* dan oleh Bank BPD DIY Syariah akan dihitung sebagai hutang nasabah.

Idealitanya akta akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dibuat secara autentik. Akta autentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan

---

<sup>16</sup> Cita Astungkoro Sukmawirawan, *et.al*, 'Kekuatan Pembuktian Legalisasi dan Waarmeking Akta Di bawah Tangan Oleh Notaris', *Hukum Perdata Ekonomi Fakultas Hukum UNEJ*, 2014.

sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Kekuatan pembuktian akta autentik adalah pembuktian yang sempurna dan mengikat, dan merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat pada akta tersebut. Pembuatan akta autentik tersebut, pejabat yang berwenang terikat pada syarat dan ketentuan dalam Undang-Undang, sehingga hal itu merupakan jaminan dapat dipercaya dan akta tersebut dapat dibuktikan dengan isi dalam akta itu sendiri. Realitanya akta akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada BPD DIY Syariah masih menggunakan akta akad *musyarakah mutanaqishah* yang hanya dilegalisasi di hadapan Notaris.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah penelitian di atas timbul beberapa masalah yang dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi implikasi hukum terhadap *syarik* yang tidak memberikan bagi hasil atas penyewaan objek *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* di BPD DIY Syariah?
2. Apa akibat hukum terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* yang dilegalisasi di hadapan Notaris?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis implikasi hukum *syarik* yang tidak memberikan bagi hasil atas pemanfaatan objek *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* di BPD DIY Syariah.

2. Menganalisis akibat hukum terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* yang dilegalisasi di hadapan Notaris.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis yang dapat memperkaya literature ilmu hukum dan ilmu perbankan syariah, dapat juga sebagai acuan dalam menentukan teori yang akan dipergunakan dalam melaksanakan akad pembiayaan khususnya pada akad *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* dan juga dapat sebagai acuan untuk menemukan kekurangan-kekurangan pada produk perbankan syariah khususnya *musyarakah mutanaqishah (MMQ)*.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis penelitian ini bagi masyarakat dan Notaris sebagai pembuat akad pembiayaan syariah diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai produk perbankan syariah yang ada, terutama pada produk *musyarakah mutanaqishah (MMQ)*. Diharapkan masyarakat memahami tentang akad dan kepatuhan syariah pada akad tersebut sehingga pada produk perbankan syariah tersebut telah benar-benar terhindar dari riba seperti tujuan dari bank syariah yang mengharamkan riba.

#### **E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas ini bertujuan untuk menghindari plagiasi dalam penelitian sehingga diperlukan tinjauan, untuk memenuhi perbedaan dan persamaan

kajian yang diteliti antara pihak peneliti dengan peneliti sebelumnya. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya kesamaan atau pengulangan kajian yang sama. Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis, melihat dari beberapa penelitian sebelumnya peneliti memaparkan penelitian yang membahas terkait implikasi hukum bagi nasabah dan Notaris pada akta pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di Bank BPD DIY Syariah, dan peneliti akan memaparkannya satu persatu dalam bentuk tabel diantaranya sebagai berikut:

Tabel Orisinalitas:

No.	Nama	Pembanding
1.	Ainah <sup>17</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Judul : Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada Bank Muamalat</li> <li>2. Rumusan Masalah :               <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bagaimana analisis yuridis pada akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> di Bank Muamalat Indonesia?</li> <li>2) Apakah penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Bank Muamalat telah sesuai dengan analisis yuridis?</li> </ol> </li> <li>3. Hasil Penelitian :               <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hasil penelitian sebelumnya mendapati bahwa pada akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> tercantum akad pokok yaitu <i>musyarakah</i> dan akad pelengkap yaitu <i>ijarah</i> dan <i>al-bai</i>. Penelitian sebelumnya didapati bahwa akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah atau property lainnya dan merupakan bentuk kerjasama kemitraan. Penelitian sebelumnya menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/IX Tahun 2008 tentang <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013 tentang Implementasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada produk pembiayaan.</li> <li>2) Hasil penelitian yang kedua mendapati bahwa pembiayaan bermasalah yang dapat di kategorikan menjadi 5 kategori yaitu lancer, dalam perhatian khusus, diragukan, kurang lancer, dan macet. Hasil dari penelitian sebelumnya mengacu pada Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X Tahun 2013 tentang Implementasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada produk pembiayaan apabila terdapat nasabah yang telat membayar maka dikenakan denda untuk nasabah.</li> </ol> </li> </ol>

<sup>17</sup> Ainah, “*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat*”, Tesis, Hukum Ekonomi Syariah UIN Antasari, 2020

		<p>4. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah pada penelitian penulis lebih menekankan pada implikasi hukum jika nasabah sebagai <i>syarik</i> tidak memberikan bagi hasil terhadap objek <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan kekuatan hukum akta <i>musyarakah mutanaqishah</i> yang dilegalisasi Notaris. Sedangkan penelitian sebelumnya lebih membahas analisis yuridis pelaksanaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> di Bank Muamalat Indonesia dan penyelesaian pembiayaan yang bermasalah pada akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> di Bank Muamalat Indonesia.</p>
2.	Dery Giwang Febryanto <sup>18</sup>	<p>1. Judul : Sengketa Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah</p> <p>2. Rumusan Masalah :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bagaimanakah pertimbangan Hakim pada dua putusan pengadilan terkait penyelesaian sengketa pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>?</li> <li>2) Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa pada pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> pada putusan pengadilan?</li> </ol> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hasil penelitian sebelumnya mendapati bahwa peraturan yang mengatur akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> adalah Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008, dan peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.</li> <li>2) Hasil penelitian yang kedua mendapati bahwa analisis putusan pengadilan terkait sengketa pembiayaan pada akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> terdapat 6 faktor yang mendominasi dalam sebab terjadinya sengketa pada pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> yang timbul dari unsur internal dan eksternal, yaitu dari debitur maupun kreditur.</li> </ol> <p>4. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah pada penelitian penulis lebih menekankan pada implikasi hukum jika nasabah sebagai <i>syarik</i> tidak memberikan bagi hasil terhadap objek <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan kekuatan hukum akta <i>musyarakah mutanaqishah</i> yang dilegalisasi Notaris. Sedangkan, penelitian sebelumnya membahas terkait sengketa pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>. Penelitian sebelumnya mengkaji putusan pengadilan dan menganalisis faktor-faktor yang menjadi penyebab sengketa pada pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i>.</p>
3.	Nurjanah <sup>19</sup>	<p>1. Judul : Pembiayaan Akad Musyarakah Mutaqishah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya</p> <p>2. Rumusan Masalah :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bagaimana mekanisme pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?</li> <li>2) Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala kurangnya minat nasabah dalam pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>?</li> </ol> <p>3. Hasil Penelitian :</p>

<sup>18</sup> Dery Giwang Febryanto, "Sengketa Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah", Skripsi, Hukum Ekonomi Syariah UIN Syarih Hidayatullah, 2022

<sup>19</sup> Nurjanah, "Pembiayaan Akad Musyarakah Mutaqishah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya", Skripsi, Perbankan Syariah IAIN Metro, 2019.

		<p>1) Hasil penelitian sebelumnya mendapati bahwa mekanisme pembiayaan KPR dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> menerapkan 4 tahap yaitu nasabah mengajukan permohonan dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> ke Bank, <i>syirkah</i> kepemilikan rumah oleh bank akan berkurang dan berpindah kepada nasabah.</p> <p>2) Hasil penelitian yang kedua mendapati bahwa faktor yang menjadi kendala akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> adalah nasabah belum mengetahui ada akad tersebut, kurangnya promosi, masih sangat sedikit nasabah yang melakukan pembiayaan dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>.</p> <p>4. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah pada penelitian penulis lebih menekankan pada implikasi hukum jika nasabah sebagai <i>syarik</i> tidak memberikan bagi hasil terhadap objek <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan kekuatan hukum akta <i>musyarakah mutanaqishah</i> yang dilegalisasi Notaris. Sedangkan penelitian sebelumnya lebih membahas mengenai mekanisme pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan faktor yang menjadi kendala kurangnya minat nasabah dalam pembiayaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>.</p>
4.	Ida Fitriyana <sup>20</sup>	<p>1. Judul : Kepastian Hukum Akad Syariah Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris</p> <p>2. Rumusan Masalah :</p> <p>1) Apakah pembuatan Akad Syariah yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris sesuai dengan UUJN baik dari segi Format maupun Substansi?</p> <p>2) Bagaimanakah kepastian akta dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam Akta tersebut?</p> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <p>1) Hasil penelitian sebelumnya mendapati bahwa akad syariah yang dibuat dalam bentuk notariil masih terdapat format yang tidak sesuai dengan Pasal 38 UUJN-P. Seharusnya Notaris dalam membuat akta mengacu pada Pasal 38 UUJN-P, dalam pasal 38 UUJN-P tersebut tidak ada aturan bahwa awal akta menggunakan lafadh Basmalah atau lain sebagainya.</p> <p>2) Hasil penelitian yang kedua mendapati bahwa perlindungan hukum untuk para pihak sangatlah minim sekali karena tidak ada aturan yang mengatur mengenai perlindungan hukum para pihak dalam pembuatan akad syariah yang dibuat dalam bentuk akta Notaris, dan perlindungan hukumnya hanya Notaris yang dapat melakukannya, dengan cara memperbarui akad syariah yang sudah dibuat namun tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN-P dan melanggar peraturan hukum yang berlaku, dan bagi Notaris yang akan membuat akad syariah harus disesuaikan dengan ketentuan UUJN-P beserta aturan hukum yang berlaku.</p> <p>4. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah pada penelitian penulis lebih menekankan pada implikasi hukum jika nasabah sebagai <i>syarik</i> tidak memberikan bagi hasil terhadap objek <i>musyarakah</i></p>

<sup>20</sup> Ida Fitriyana, “Kepastian Hukum Akad Syariah Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris”, Tesis, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.



		<p><i>mutanaqishah</i> dan kekuatan hukum akta <i>musyarakah mutanaqishah</i> yang dilegalisasi Notaris. Sedangkan pada penelitian Ida Fitriyana lebih menekankan pada keabsahan akad yang mengandung lafadh basmallah dan ketidaksesuaiannya dengan Pasal 38 UUJN-P. Penelitian sebelumnya juga membahas terkait perlindungan hukum yang sangat minim terkait tidak adanya aturan yang mengatur mengenai perlindungan hukum para pihak dalam pembuatan akad syariah.</p>
5.	Siti Rohmah <sup>21</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Judul : Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Akad Musyarakah Mutanaqishah KPR Hits Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC. Serang)</li> <li>2. Rumusan Masalah : <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bagaimana praktik akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> di Bank BTN Syariah?</li> <li>2) Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR Hits di Bank BTN Syariah KC Serang?</li> <li>3) Bagaimana kebijakan pemerintah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah?</li> </ol> </li> <li>3. Hasil Penelitian : <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hasil penelitian sebelumnya mendapati bahwa praktik akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> di Bank BTN Syariah sama seperti Produk KPR lainnya. Penyelesaian pembiayaan bermasalah oleh pemerintah merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi bank.</li> </ol> </li> <li>4. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah pada penelitian penulis lebih menekankan pada implikasi hukum jika nasabah sebagai <i>syarik</i> tidak memberikan bagi hasil terhadap objek <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan kekuatan hukum akta <i>musyarakah mutanaqishah</i> yang dilegalisasi Notaris. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas terkait penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan kebijakan pemerintah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah.</li> </ol>
6.	Dyas Muhammad Hakimi <sup>22</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Judul : Standarisasi Akta Perbankan Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris</li> <li>2. Rumusan Masalah : <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Apakah keberadaan akta Notaris yang digunakan dalam praktik perbankan syariah sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor</li> </ol> </li> </ol>

<sup>21</sup> Siti Rohmah, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Akad Musyarakah Mutanaqishah KPR Hits Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC. Serang)”, Skripsi, Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2021.

<sup>22</sup> Dyas Muhammad Hakimi, “Standarisasi Akta Perbankan Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2019

		<p>30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sehingga bisa dikatakan sebagai suatu akta yang autentik?</p> <p>2) Bagaimana konsekuensi hukum terhadap keberadaan akta perbankan syariah yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?</p> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <p>1) Hasil penelitian sebelumnya mendapati bahwa akta syariah yang saat ini biasa digunakan terdapat kalimat <i>basmallah</i>, ayat-ayat Al-quran dan Hadits belum diatur dalam UUJN maupun dalam KHI. Salah dalam menggunakan frasa tersebut dapat menggugurkan ke uatentikan akta tersebut karena tidak sesuai dengan Pasal 38 UUJN yang menjadi standar bentuk akta autentik.</p> <p>2) Hasil penelitian yang kedua menjelaskan bahawa akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika prosedurnya tidak terpenuhi, maka akta tersebut dapat dikatakan menjadi akta di bawah tangan</p> <p>4. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah pada penelitian penulis lebih menekankan pada implikasi hukum jika nasabah sebagai syarik tidak memberikan bagi hasil terhadap objek <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan kekuatan hukum akta <i>musyarakah mutanaqishah</i> yang dilegalisasi Notaris. Sedangkan pada penelitian sebelumnya membahas tentang ke autentikan akta perbankan syariah yang tidak sesuai dengan UUJN dan penelitian sebelumnya mempertanyakan terkait konsekuensi hukum terhadap akta perbankan syariah yang tidak sesuai dengan UUJN.</p>
--	--	--

## F. Teori

Teori yang digunakan dalam tesis ini antara lain sebagai berikut :

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu ataupun hubungan dengan masyarakat. Aturan tersebut

menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan Tindakan terhadap individu. Aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>23</sup> Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara.<sup>24</sup>

## 2. Perjanjian

Perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dalam bahasa Inggris disebut *contract*. Pasal 1313KUHPerdata merumuskan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Terdapat banyak definisi tentang kontrak yang telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.<sup>25</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>26</sup> Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada

---

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008. hlm. 158

<sup>24</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, Rajawali Pers, 2011. hlm. 241

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Arbitrasi Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2000.

<sup>26</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Surabaya, Kencana Prenada Media Group, 2009. hlm. 16

suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan suatu prestasi.<sup>27</sup>

### 3. Bank dan Bank Islam

Pengertian bank menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut :

*“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”*

Bank berdasarkan prinsip syariah atau bank syariah berfungsi sebagai lembaga *intermediary* yang menyerahkan dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan uang untuk dikelola oleh bank dan kemudian di salurkan kepada masyarakat yang kekurangan dana. Penyaluran dana ini disalurkan melalui pembiayaan syariah dan bank syariah dalam melakukan produk pembiayaan tidak mengenakan bunga pada nasabahnya, tetapi bank syariah mendasarkan pada prinsip bagi hasil atau prinsip pembagian keuntungan dan kerugian.

Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran dan bank pembiayaan rakyat syariah.<sup>28</sup> Sedangkan menurut Muhammad Syafi’i Antonio dan Perwata Atmadja bank syariah adalah bank yang beroperasi berdasarkan

---

<sup>27</sup> Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006. hlm.

<sup>28</sup> ‘Ensiklopedia Islam’.

prinsip-prinsip syariah Islam dan tata caranya mengacu kepada ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadits.

Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat Islam. Pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram, di mana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional. Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Menurut jenisnya bank syariah terdiri atas bank umum syariah (BUS) dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS). Bank umum syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>29</sup>

Bank Islam atau selanjutnya disebut Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau disebut bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW. atau dengan kata lain bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan

---

<sup>29</sup> Ahmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2016. hlm. 16

prinsip syariat Islam. Bank yang beroperasi sesuai prinsip syariat Islam adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Tata cara bermuamalat itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur riba, di mana bank syariah tidak menganut unsur riba.<sup>30</sup>

#### **4. Notaris**

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Notaris dalam melaksanakan tugasnya adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang ke mereka untuk kemudian dilayani.

#### **5. Musyarakah**

*Musyarakah* adalah bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana atau modal bekerja sama sebagai mitra usaha membiayai investasi usaha baru atau yang telah berjalan. Menurut Yadi Janwari dalam bukunya menjelaskan musyarakah adalah akad antara dua pihak atau lebih untuk berserikat dalam hal modal dan keuntungan yang diperoleh.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta, STIE YKPN, 2011. hlm. 15-16

<sup>31</sup> Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 2015.



## 6. *Musyarakah Mutanaqishah*

*Musyarakah mutanaqishah* berasal dari dua kata yaitu *Musyarakah* dan *mutanaqishah*. *Musyarakah* sendiri memiliki arti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra, bisa juga disebut sebagai kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>32</sup> Sedangkan *mutanaqishah* memiliki arti mengurangi secara bertahap.

*Musyarakah mutanaqishah* adalah nasabah sebagai *syarik* dan bank yang berkerjasama dalam pengadaan suatu barang (umumnya berupa rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama di mana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah sebagai *syarik*, yang lambat laun sepanjang angsuran nasabah sebagai *syarik* kepada bank akan selesai maka kepemilikan bank akan berkurang dan nasabah sebagai *syarik* akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.<sup>33</sup>

*Musyarakah mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah* yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah mutanaqishah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Kerjasama ini akan mengurangi kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme

---

<sup>32</sup> Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta, Ekonisia, 2004.

<sup>33</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Sharia'ah Bagi Banker Dan Praktisi Keuangan* (Jakarta: Tazkia Institute, 2001). *Op.cit* hlm. 173

pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>34</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah normatif yang didukung oleh keterangan-keterangan dari narasumber. Penelitian normatif adalah penelitian yang menganalisis permasalahan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>35</sup> Penelitian normatif lebih menitikberatkan pada penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder yang berupa dokumen.<sup>36</sup>

### 2. Objek

Objek penelitian yang penulis gunakan adalah Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, dan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang penulis peroleh dari Bank BPD DIY Syariah.

### 3. Narasumber Penelitian

- a. Bapak Imam, kepala cabang Bank BPD DIY Syariah
- b. Bapak Sigit, bagian pembiayaan Bank BPD DIY Syariah

---

<sup>34</sup> Nadratuzzaman Hosen, 'Musyarakah Mutanaqishah', *Fakultas Syariah Dan Hukum Syarif Hidayauallah Jakarta, Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2 (2009).

<sup>35</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010. hlm. 44

<sup>36</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007. hlm. 25

- c. Notaris Bank BPD DIY Syariah
- d. Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* Bank BPD  
DIY Syariah

#### 4. Bahan Hukum Penelitian

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*).
- b. Bahan Hukum, yaitu berupa data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) yang terdiri dari:
  - 1) Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan
  - 2) Bahan hukum sekunder, berupa rancangan peraturan perundang-undangan, literature, jurnal, draft kesepakatan bank dengan nasabah dan juga hasil penelitian sebelumnya.
  - 3) Bahan hukum tersier, berupa bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder berupa kamus hukum, kamus umum dan ensiklopedia.

#### 5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

##### a. Teknik Studi Dokumenter

Kegiatan mengumpulkan serta memeriksa ataupun melakukan penelusuran terhadap dokumen atau kepustakaan yang akan memberikan informasi ataupun keterangan yang dibutuhkan oleh penulis dalam penulisan tesis ini.<sup>37</sup> Tahapan pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dengan cara membaca, menelaah buku,

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 101

mempelejarai, mencatat dan juga mengutip buku yang berkaitan dengan penelitian penulis, selain itu penulis juga menggunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan penulis teliti.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik mengumpulkan informasi dengan cara bertanya langsung dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian terkait. Hasil wawancara akan ditentukan oleh beberapa factor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi.<sup>38</sup>

6. Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah sudut pandang yang digunakan oleh peneliti dalam memahami dan menyelesaikan permasalahan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual, yaitu :

- a) Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji semua perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan di teliti dan isu hukum yang ditangani.<sup>39</sup>
- b) Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang melihat berbagai pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan mencermati, membahas dan mempelajari ilmu-ilmu hukum yang

---

<sup>38</sup> *Ibid* hlm. 108

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 60

berkembang guna menemukan ide-ide dan gagasan baru yang melahirkan suatu pengertian hukum, konsep hukum, serta asas-asas hukum yang relevan. Pengetahuan tersebut yang akan peneliti gunakan untuk membangun suatu argument hukum dalam memecahkan suatu permasalahan hukum.<sup>40</sup>

#### 7. Teknik Analisis Bahan Hukum

Data yang telah penulis peroleh dari kepustakaan dan undang-undang akan dianalisis secara kualitatif. Penulis menggunakan kualitatif karena data dari hasil penelitian lebih berkenaan dengan interpretasi terhadap data yang ditemukan di lapangan.<sup>41</sup>

### H. Sistematika Penulisan

#### Bab I : Pendahuluan

Pendahuluan berisi uraian latar belakang permasalahan implikasi hukum nasabah sebagai syarik yang tidak memberikan bagi hasil atas pemanfaatan objek *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* di Bank BPD DIY Syariah dan akibat hukum terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* yang dilegalisasi di hadapan Notaris.

#### Bab II : Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka dalam penelitian ini akan diuraikan beberapa teori dan pengertian mengenai perjanjian dan akad, Notaris, dan *musyarakah*

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 59

<sup>41</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta, 2013. hlm. 7-8

*mutanaqishah*, yang menangani pembuatan akad-akad syariah yang sesuai dengan syariah.

### Bab III : Pembahasan dan Hasil Penelitian

Pada pembahasan penelitian ini, pendekatan masalah dilakukan secara normatif yang didukung oleh keterangan-keterangan dari narasumber, maka dalam pembahasan dan hasil penelitian ini dibagi menjadi sub bab bahasan sesuai dengan jumlah masalah yang dirumuskan yaitu :

1. Apa yang menjadi implikasi hukum terhadap *syarik* yang tidak memberikan bagi hasil atas penyewaan objek *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* di Bank BPD DIY Syariah?
2. Apa akibat hukum terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* yang dilegalisasi di hadapan Notaris?

### Bab IV : Penutup

Akhirnya dalam penutup, dikemukakan rangkuman hasil penelitian dan analisis bab-bab sebelumnya, sehingga dapat ditarik kesimpulan mengenai implikasi hukum nasabah sebagai *syarik* yang tidak memberikan bagi hasil atas pemanfaatan objek *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* di Bank BPD DIY Syariah dan akibat hukum terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* yang dilegalisasi di hadapan Notaris. Serta saran-saran sebagai sumbangan pemikiran ilmiah yang dapat memberikan masukan dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* yang berguna untuk masa kini atau di masa yang akan datang.

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, PERJANJIAN DAN**

**AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH**

**A. Notaris**

**1. Pengertian Notaris**

*Notary* atau *van Notaris* mempunyai peran yang penting dalam hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat public yang berwenang untuk membuat akta dan memiliki kewenangan lainnya. Profesi Notaris adalah sebuah profesi yang diangkat oleh Negara untuk menciptakan atau membuat sebuah alat bukti.<sup>42</sup>

Notaris adalah pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan, dan ketetapan-ketetapan yang diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendaki oleh orang yang berkepentingan, dan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggal, menyimpan akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan, dan kutipan-kutipannya semua itu sejauh perbuatan akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat atau orang lain.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Efendi Paranginangin, *Anda Bermaksud Jadi Notaris?*, Jakarta, Esa Study Club, 1979. hlm. 1

<sup>43</sup> Pasal 1 *staatblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>44</sup>

Notaris merupakan suatu jabatan publik yang memiliki karakteristik sebagai jabatan, artinya UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris di mana satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia, sehingga semua yang berkaitan dengan Notaris harus tunduk dan patuh pada UUJN.<sup>45</sup>

Notaris dianggap sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan Notaris. Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, akan tetapi Notaris tidak menerima gaji dan pension dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau *fee* dari kliennya.<sup>46</sup>

Jabatan Notaris diatur secara rinci pada UUJN, sehingga dapat diharapkan akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris

---

<sup>44</sup> Pasal 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>45</sup> Habib Adjie, *Majelis Pengawas Daerah Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Bandung, Refika Aditama, 2011. hlm. 49

<sup>46</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2009. hlm. 16



menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak. Akta Notaris sebagai akta autentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuhi dalam undang-undang ini diatur dengan bentuk dan sifat akta Notaris, serta tentang minuta akta, salinan akta, grosse akta ataupun kutipan akta.<sup>47</sup>

## 2. Tugas dan Kewenangan Notaris

Peran Notaris ditetapkan oleh undang-undang. Notaris diberi kewenangan untuk membuat suatu dokumen berupa akta Notaris dibidang hukum perdata.<sup>48</sup> Jabatan Notaris mempunyai dua ciri dan sifat essensial yaitu ketidak memihakkan (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidak tergantungan dalam memberikan bantuan hukum kepada para kliennya.

Kewenangan Notaris terbagi menjadi beberapa hal, sebagai berikut:

### a. Kewenangan Umum

Kewenangan Notaris adalah membuat akta secara umum.<sup>49</sup> Akta harus dibuat oleh Notaris terkait dengan semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu aturan hukum untuk dibuat dan dikehendaki oleh orang yang bersangkutan.

### b. Kewenangan Khusus

Kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

---

<sup>47</sup> Saifudin Arif, *Notariat Syariah Dalam Praktik, Jilid Ke I Hukum Keluarga Islam*, Jakarta, Darunnajah Publishing, 2011. hlm. 51-52

<sup>48</sup> Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2011. hlm. 219

<sup>49</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
  2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
  3. Membuat kopi asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana di tulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  4. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya;
  5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  7. Membuat akta risalah lelang.<sup>50</sup>
- c. Kewenangan yang Akan Datang

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris berkaitan dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian.<sup>51</sup> Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian

---

<sup>50</sup> Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>51</sup> Riduan Syahrini, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999. hlm. 82

adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Lembaga negara atau pejabat negara yang berwenang dan mengikatkan secara umum.

### 3. Akta Notaris

#### a. Akta

Akta atau akte berasal dari bahasa latin “*acte*” yang artinya surat atau tulisan.<sup>52</sup> Bisa juga disebut sesuatu yang tertulis untuk bukti. Menurut R.Subekti, akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari bahasa Perancis yang disebut *acte*.<sup>53</sup> Menurut perspektif hukum pembuktian, menyatakan bahwa suatu akta merupakan tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dapat dijadikan sebagai bukti apabila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.<sup>54</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan atau ditandatangani para pihak yang membuatnya, yang di dalamnya memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak awal dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>55</sup>

Pasal 1867 KUHPdata membedakan tulisan menjadi 2 (dua) macam, yaitu autentik atau tulisan resmi (*authentiek*) dan tulisan di bawah tangan (*onderhands*).

---

<sup>52</sup> Algra N.E and H.R.W. Gokkel, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andrea, Belanda Indonesia*, (Bandung: Bina Cipta, 1983). hlm. 16

<sup>53</sup> R. Subekti, *Op.Cit.* hlm. 29

<sup>54</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1987. hlm. 27

<sup>55</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2002. hlm. 120

### 1) Akta autentik

Akta autentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Akta autentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yang disebut sebagai pejabat umum. Apabila sebuah akta autentik dibuat oleh bukan pejabat umum maka akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta autentik dan tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun dapat diperlakukan sebagai akta di bawah tangan dan mempunyai kekuatan hukum apabila telah ditandatangani oleh para pihak.<sup>56</sup> Secara teoritis yang dimaksud akta autentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Sejak semula secara sengaja berarti sejak awal dibuatnya surat atau akta itu tujuannya adalah untuk pembuktian dikemudian hari jika terjadi sengketa.<sup>57</sup>

Pembuatan akta autentik tersebut, pejabat yang berwenang terikat pada syarat dan ketentuan dalam Undang-Undang, sehingga hal itu merupakan jaminan dapat dipercaya dan akta tersebut dapat dibuktikan dengan isi dalam akta itu sendiri.

Kekuatan pembuktian akta autentik adalah pembuktian yang sempurna dan mengikat, dan merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat pada akta tersebut. Apabila salah satu

---

<sup>56</sup> Pasal 1869 KUHPerdara

<sup>57</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.* hlm. 145

kekuatan itu cacat, maka mengakibatkan akta autentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.<sup>58</sup>

## 2) Akta di bawah tangan

Tulisan di bawah tangan atau surat di bawah tangan atau akta di bawah tangan adalah surat yang dibuat untuk pembuktian para pihak tanpa adanya bantuan atau tanpa perantara seorang pejabat yang berwenang.<sup>59</sup> Menurut Tresna, akta di bawah tangan adalah surat yang ditanda tangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian.<sup>60</sup>

Akta di bawah tangan memiliki ciri tersendiri berupa bentuknya yang bebas, pembuatan yang tidak harus di hadapan pejabat umum, tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya, dan dalam hal harus dibuktikan harus dilengkapi dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Maka, pada akta di bawah tangan sebaiknya di bubuhkan tanda tangan 2 (dua) orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

### **b. Akta Notaris**

Akta Notaris adalah akta autentik, yaitu tulisan yang dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan tertentu.<sup>61</sup> Akta Notaris tersebut memberikan kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna bagi

---

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> *Ibid.* hlm. 127

<sup>60</sup> MR. R. Tresna, *Komentar HIR*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1976. hlm. 142

<sup>61</sup> Pasal 1868 KUHPerdara

pihak-pihak yang membuatnya termasuk ahli warisnya.<sup>62</sup> Akta Notaris adalah sebuah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>63</sup>

## **B. Perjanjian**

### **1. Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.<sup>64</sup> Perjanjian di Indonesia dapat dilihat pada Buku III Het Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) tentang perikatan. Perikatan atau *obligare/obligatio* yang bermakna “seseorang mengikatkan diri”. Kata *obligatio* tersebut bermakna lebih luas. Kata tersebut mengacu kepada suatu hubungan timbal balik yang memperlihatkan seseorang memiliki hak untuk menuntut kepada orang lain sebagai suatu kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak yang menuntut pihak lainnya tersebut disebut sebagai kreditor, sedangkan pihak yang memiliki kewajiban tersebut disebut sebagai debitor.<sup>65</sup>

Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu

---

<sup>62</sup> Pasal 1870 KUHPerdato

<sup>63</sup> Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>64</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>65</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta, FH UII Pres, 2013. hlm. 2

berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>66</sup>

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dapat disebut sebagai perjanjian. Kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut untuk menimbulkan akibat hukum untuk menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan dilanggar akan ada akibat hukum atau sanksi bagi pelanggarnya.<sup>67</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, ajaran yang memandang bahwa kontrak atau perjanjian sebagai perbuatan hukum yang didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum adalah pandangan teori klasik. Teori klasik artinya adalah suatu perbuatan hukum yang meliputi penawaran dari pihak yang satu dan penerimaan dari pihak yang lain. Pandangan ini kurang tepat karena dari pihak yang satu ada penawaran dan di pihak yang lain ada penerimaan, maka ada dua perbuatan hukum yang bersegi satu. Dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum, tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>68</sup>

J. Satrio memberikan penjelasan perjanjian dengan membedakan perjanjian menjadi 2 (dua) luas dan sempit. Perjanjian dalam arti luas yaitu

---

<sup>66</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1984. hlm. 1

<sup>67</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 1996. hlm. 97

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 98

setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin. Dalam arti sempit adalah perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan hukum dalam hubungan harta kekayaan saja sebagaimana diatur dalam buku III KUHPerdara.<sup>69</sup>

Salim HS memberikan definisi perjanjian/kontrak adalah sebuah hubungan hukum antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.<sup>70</sup>

Kesimpulan dari pendapat para ahli dan aturan yuridis terkait perjanjian di atas adalah perjanjian merupakan sumber perikatan yang paling utama. Apabila dua orang mengadakan perjanjian, maka dua orang tersebut bermaksud untuk melakukan suatu perikatan hukum. Perjanjian adalah sebuah perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, di mana kedua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

## **2. Syarat Sah Perjanjian**

Burgerlijk Wetboek (B.W) mengatur perjanjian dalam Buku III tentang perikatan, yang mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang

---

<sup>69</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Buku I)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995. hlm. 24

<sup>70</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003). hlm. 27



mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang atau pihak tertentu.<sup>71</sup> Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat berdasarkan hukum perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUHPerduta menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) syarat. Syarat tersebut dibagi menjadi 2 (dua), syarat subjektif dan syarat objektif.<sup>72</sup> Sebagai berikut:

a) Syarat Subyektif

(1) Kesepakatan para pihak

Kesepakatan ini artinya para pihak memiliki rasa ikhlas untuk saling memberi dan menerima antara pihak yang membuat perjanjian. Bisa dikatakan kesepakatan para pihak ini merupakan unsur utama dalam syarat sahnya perjanjian. Kesepakatan adalah hasil dari kehendak para pihak yang kemudian dari kata sepakat tersebut melahirkan perjanjian atau kontrak.

Kesepakatan diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain. Terdapat lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu:

i. Bahasa yang sempurna dan tertulis

---

<sup>71</sup> F. Ibrahim AE & Nathanela STG, *300 Contoh Surat Perjanjian (Kontrak) Dan Surat Resmi*, Jakarta, Gudang Ilmu, 2011. hlm. 11

<sup>72</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermessa. hlm. 11

- ii. Bahawa yang sempurna secara lisan
- iii. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diteruma oleh pihak lawan. Pada umumnya sering terjadi bahasa tidak sempurna tetapi di pahami oleh pihak lawannya.
- iv. Bahasa isyarat awal asal dapat diterima lawannya.
- v. Diam dan membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawannya.<sup>73</sup>

Kesepakatan adalah bentuk persetujuan dari kedua belah pihak dalam perjanjian. Orang dikatakan memberikan persetujuan atau kesepakatannya, jika orang memang menghendaki apa yang akan disepakati.<sup>74</sup> Inti dari sepakat adalah suatu penawaran yang diterima oleh lawan janjinya. Jika tidak ada kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut tidak sah. Para pihak tidak boleh memaksa satu sama lain untuk memberikan kesepakatannya.<sup>75</sup> Apabila dalam perjanjian tersebut terdapat paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut dapat dimohonkan pembatalan karena telah terjadi cacar kehendak sehingga kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi.

---

<sup>73</sup> Endi Suhadi dan rekan, 'Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen', *Inovasi Penelitian*, Vol. 2, No. 7, 2021.

<sup>74</sup> J. Satrio, *Op. Cit.* hlm. 164

<sup>75</sup> Sutan Remy Syahdeni, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993. hlm. 46

Mariam Darus Badruzaman menyebutkan bahwa dalam kata sepakat sering diartikan dengan pernyataan kehendak yang disetujui. Ini memberikan jawaban kapan kesepakatan tersebut tercapai. Hal ini selalui menjadi pertanyaan saat terjadinya perjanjian antara pihak. Ada beberapa ajaran, yaitu:<sup>76</sup>

- i. Teori kehendak yang mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.
- ii. Teori pengiriman menjelaskan bahwa kesepakatan terjadi ketika kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh para pihak yang menerima tawaran.
- iii. Teori pengetahuan menjelaskan bahwa para pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- iv. Teori kepercayaan menjelaskan bahwa kesepakatan itu terjadi ketika pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

## (2) Kecakapan para pihak

J. Satrio menyebutkan istilah yang tepat untuk menyebut syarat kedua ini adalah kecakapan untuk membuat perjanjian.<sup>77</sup> Kecakapan bertindak merujuk pada kewenangan umum untuk menutup

---

<sup>76</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Penerbit. hlm. 24

<sup>77</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Pejanjian (Buku II)*. hlm. 2

perjanjian lebih luas lagi, untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, sedangkan kewenangan bertindak menunjuk kepada yang khusus, kewenangan untuk bertindak dalam peristiwa yang khusus.

Seseorang dapat dikatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum diukur dari standar sebagai berikut:

- a) Person (pribadi) yang diukur dari standar kedewasaan.
- b) *Rechtspersoon* (badan hukum) yang diukur dari aspek kewenangan.

Pasal 1329 KUHPerdota telah menentukan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.” Orang yang dinyatakan tidak cakap adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal tertentu dianggap tidak cakap. Seseorang yang dianggap tidak cakap untuk bertindak adalah orang yang tidak cakap, sedangkan orang yang tak cakap adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum dan tidak cakap menutup perjanjian tertentu (secara sah)<sup>78</sup>

Pasal 1330 KUHPerdota telah menentukan seseorang yang dianggap tidak cakap, yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa

---

<sup>78</sup> *Ibid.*, hlm. 3

- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c) Perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Pasal 1330 KUHPerdota tidak menentukan siapa yang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan untuk melaksanakan perjanjian, tetapi menentukan secara *negative*, yaitu menentukan siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian.<sup>79</sup> Hukum perikatan Indonesia tidak menentukan secara pasti berapa umur orang yang telah dewasa. Tolak ukur belum dewasa pada Pasal 330 Buku I KUHPerdota adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Batasan umur sebagai tolak ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perseorangan atau hukum keluarga.<sup>80</sup>

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan bahwa istri adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum termasuk perjanjian. Berkaitan dengan perempuan yang telah bersuami dan melakukan perjanjian telah ditetapkan bahwa perempuan demikian itu tetap cakap untuk melaksanakan perjanjian,

---

<sup>79</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*., *Op.Cit.* hlm. 176

<sup>80</sup> *Ibid*, hlm. 176

dan untuk melakukan perbuatan hukum dan menghadap di depan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya.<sup>81</sup>

Selain itu Pasal 39 ayat (1) butir a Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa batas kedewasaan seseorang untuk menghadap dan membuat akta Notaris adalah delapan belas (18) tahun atau sudah menikah.<sup>82</sup>

Kecakapan pada badan hukum (*recht person*) yaitu dengan kapasitas atau wewenang pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas telah menentukan seapa (organ perseroan) yang berhak dan akan bertanggung jawab untuk mewakili perusahaan dalam melakukan pengurusan dan kepentingan perusahaan baik di dalam maupun di luar pengadilan.<sup>83</sup> Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseoran untuk kepentingan perseroan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun diluar pengadilan.<sup>84</sup>

## b) Syarat Objektif

### (1) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah objek yang diatur dalam kontrak tersebut harus jelas atau dapat ditentukan dan tidak boleh samar-samar. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok

---

<sup>81</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga Yurisprudensi Doktrin Serta Penjelasan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti. hlm. 118

<sup>82</sup> Ridwan Khairandy, *Perseroan Terbatas, Doktrin Peraturan Perundang-Undangan Dan Yurisprudensi*, Yogyakarta, Kreasi Total Media, 2009. hlm. 36

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm. 43

<sup>84</sup> Pasal 82 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas

perjanjian berupa satu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan jenisnya.<sup>85</sup> Semua jenis perjanjian pasti melibatkan keberadaan dari suatu kebendaan tertentu. Perikatan yang memberikan sesuatu, maka benda yang diserahkan tersebut harus dapat ditentukan secara pasti. Perikatan melakukan sesuatu, dalam pandangan KUHPerdara, hal ini wajib dilakukan oleh satu pihak dalam perikatan tersebut (debitor) berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud.<sup>86</sup>

Perikatan untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu, dalam KUHPerdara menegaskan kembali bahwa apapun yang ditentukan untuk tidak dilakukan atau tidak diperbuat, pastilah merupakan kebendaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang pasti harus telah dapat ditentukan pada saat perjanjian dibuat.<sup>87</sup>

Pasal 1332 KUHPerdara menjelaskan benda yang dapat menjadi pokok perjanjian adalah benda yang dapat diperdagangkan atau kebendaan yang masuk dalam lapangan hukum harta kekayaan. Benda yang berada di luar lapangan hukum harta kekayaan, terutama pada Buku II KUHPerdara tentang kebendaan, tidak dapat menjadi pokok perjanjian. Hal ini disebabkan karena benda tersebut tidak

---

<sup>85</sup> Pasal 1333 KUHPerdara

<sup>86</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Jakarta, Raja Grafindo Perkasa, 2005. hlm. 156

<sup>87</sup> *Ibid*, hlm. 158

termasuk dalam rumusan Pasal 1131 KUHPerdara, oleh karena itu tidak dapat dijadikan jaminan pelunasan suatu perikatan.

Pasal 1334 KUHPerdara menegaskan bahwa hanya seseorang yang dapat berbuat bebas dengan kebendaan yang menjadi pokok perjanjian saja yang dapat membuat perjanjian yang mengikat kebendaan tersebut.<sup>88</sup> Tetapi, undang-undang melarang barang-barang yang akan ada untuk dijadikan obyek dalam perjanjian sekalipun barang tersebut ada dalam warisan yang belum dibuka. Hal tersebut karena tidak adanya kepastian bahwa benda yang diwariskan itu menjadi milik dari orang yang membuat perjanjian tersebut.

Pasal 1471 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat membirakan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

## (2) Kausa yang Halal

Selain yang disebut kan diatas, syarat sahnya perjanjian para pihak juga harus memuat alasan atau sebab yang halal kenapa perjanjian tersebut dibuat. Menurut yurisprudensi, kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat kausa di dalam praktek maka hal tersebut merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim.

---

<sup>88</sup> *Ibid*, hlm. 159



Kausa yang halal ini diatur dalam Pasal 1335 hingga 1337 KUHPerdota. Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.<sup>89</sup> Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan bahwa sebab yang halal itu adalah:

- 1) Bukan tanpa sebab
- 2) Bukan sebab yang palsu
- 3) Bukan sebab yang terlarang

Pasal 1336 KUHPerdota menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah jika tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang. Sebab yang halal adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Yang dimaksud tidak bertentangan dengan undang-undang adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>90</sup>

### **3. Unsur-Unsur Perjanjian**

Perjanjian dibedakan menjadi perjanjian bernama dan tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota mulai dari Bab V sampai Bab XVIII, sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota. Pengelompokan suatu

---

<sup>89</sup> Pasal 1335 KUHPerdota

<sup>90</sup> Hardijan Rusli, *Perjanjian Indonesia Dan Common Law Cet. 2*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1996. hlm. 99

unsur-unsur perjanjian disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdata tentang jenis perikatan. Unsur-unsur yang menjadi acuan untuk membuat ketentuan dalam perjanjian atau kontrak adalah sebagai berikut:<sup>91</sup>

a. Unsur *esensialia*

Unsur perjanjian yang harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak. Jika tidak ada unsur ini maka perjanjian tidak mungkin ada.<sup>92</sup> Contohnya adalah dalam jual beli barang yang diperjual belikan harus ada. Unsur *esensialia* merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta. Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.<sup>93</sup>

b. Unsur *naturalia*

Unsur ini telah diatur oleh Undang-Undang, tetapi oleh para pihak dapat dipinggirkan atau diganti. Unsur tersebut diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah.<sup>94</sup> Unsur ini telah melekat pada perjanjian dan merupakan bawaan dari perjanjian itu sendiri. Dapat diartikan bahwa tanpa adanya pencantuman syarat pun perjanjian tersebut tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat. Contohnya adalah cara pembayara, waktu dan tempat penyerahan barang, pengangkutan barang atau objek perjanjian.

---

<sup>91</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta, Visimedia, 2008. hlm. 48

<sup>92</sup> J. Satrio, *Op.Cit.* hlm. 67

<sup>93</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.* hlm. 107

<sup>94</sup> J. Satrio, *Lo.Cit*

c. Unsur *aksidental*

Unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak dan tidak diatur dalam Undang-Undang.<sup>95</sup> Unsur ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian jika secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti contohnya adalah domisili para pihak.<sup>96</sup> Unsur ini dapat dikatakan sebagai pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan yang dapat diatur secara khusus oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak. Unsur ini merupakan unsur pelengkap dari dua unsur sebelumnya.

#### 4. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian akan berakhir apabila:<sup>97</sup>

a. Karena pembayaran

Pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Pembayaran adalah pemenuhan perikatan, atau kewajiban atau utang debitur kepada kreditor.<sup>98</sup>

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan

Pembayaran seperti ini adalah dengan cara barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan kepada kreditor atau diperingatkan untuk mengambil barang itu dari suatu tempat. Penawaran pembayaran ini harus dilakukan secara resmi.

---

<sup>95</sup> *Ibid*

<sup>96</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Lo. Cit*

<sup>97</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta Intermasa, 2001. hlm. 152

<sup>98</sup> Gunawan Widjaja, *Hapusnya Perikatan*, Jakarta, Grafindo Persada, 2013. hlm. 13

c. Pembaharuan hutang

Menurut pasal 1415 KUHPerdara, kehendak untuk mengadakan suatu pembaharuan hutang itu harus dinyatakan secara jelas dari perbuatan para pihak.

d. Kompensasi atau perhitungan hutang timbal balik

Jika debitor mempunyai piutang pada kreditor, kedua orang ini mempunyai hak yang sama untuk saling menagih satu sama lain, maka hutang piutang mereka dapat diperhitungkan untuk suatu jumlah yang sama.

e. Percampuran hutang

Percampuran utang merupakan suatu cara penghapusan utang yang terjadi karena adanya penyatuan para pihak, yaitu kreditor dan debitor pada satu pihak yang sama.

f. Pembebasan hutang

Salah satu cara upaya penghapusan utang dengan menggunakan cara pihak kreditor melepaskan haknya atas sebuah pemenuhan perjanjian oleh kreditor.

g. Hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian

Maksudnya adalah barang yang terutang ketika objek diperjanjikan tersebut musnah diluar kesalahan dari pihak debitor itu sendiri sebelum ia lalai menyerahkannya maka perikatan tersebut hapus.

h. Pembatalan perjanjian

Perjanjian tersebut dapat mengalami pembatalan manakala dalam perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian.

i. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan

Cara ini terjadi ketika pada perjanjian adanya suatu syarat batal, dengan cara telah tertuang dalam sebuah perjanjian yang menyebutkan terjadinya sebuah peristiwa yang akan datang dan belum terjadi.

j. Lewat waktu

Dengan lewatnya waktu perjanjian maka perjanjian tersebut akan hapus secara otomatis seperti sesuai dengan isi didalam sebuah perjanjian.

## 5. Akad

Akad atau *contract* dalam pengertian luas sering dinamakan dengan perjanjian. Akad secara khusus berarti ketertarikan antara *ijab* (pernyataan/penawaran/pemindahan kepemilikan), dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang di syariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>99</sup>

Akad merupakan kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki hubungan hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. Kontrak sebagai ikatan *ijab* dan *qabul* memiliki akibat hukum terkait objek yang di perjanjikan. Terdapat

---

<sup>99</sup> Askara, *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007. hlm. 35

ahli yang mengartikan sebagai satu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang berdasarkan kesepakatan atau kerelaan bersama.<sup>100</sup>

Al-Quran menjelaskan bahwa terdapat 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu akad (*Al-Aqadu*) dan 'Ahd (*Al-Ahdu*). *Al-Aqadu* artinya perjanjian, sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an surat *Al-Maidah* ayat 5 yang artinya "hai orang-orang yang beriman, penuhilah *aqad-aqad* itu", sedangkan kata *al-ahdu* dalam Al-Qur'an berarti masa pesan, janji atau perjanjian, seperti disebutkan dalam surat *Ali-Imran* ayat 3 yang artinya "(bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa".<sup>101</sup>

Hampir setiap hari orang-orang melakukan perjanjian (*aqad*), baik itu secara tertulis maupun tidak tertulis. Akad akan menjadi salah satu sumber perikatan. Akad, secara epistemologi bermakna mengikat, menyambung atau menghubungkan. Secara terminology akad memiliki makna khusus. Konsep fiqih muamalah akad lebih dikenal sebagai kontrak, yang menurut para *fuqaha* berarti pengikat antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang disyariatkan dan mempunyai dampak terhadap apa yang akan diakadkan.<sup>102</sup>

Hadist Nabi SAW pada Riwayat *al-hakim* memberikan informasi tentang ketertarikan seorang muslim terhadap syarat-syarat yang telah

---

<sup>100</sup> Hasbi Ash-Shidieqy, *Pengantar Fiqih Muamalat*, Jakarta, Bulan Bintang, 1999. hlm. 32

<sup>101</sup> Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, Yogyakarta, FH UII Pres, 2017. hlm. 148

<sup>102</sup> Kwat Ismanto, *Ekonomi Dan Bisnis Islam, Seri Konsep Dan Aplikasi Ekonomi Dan Bisnis Islam: Teori Akad (Cet. Pertama)*, Jakarta, Rajawali Press, 2016. hlm. 170-171

dijanjiikan oleh mereka sendiri. Berikutnya hadist yang diriwayatkan oleh Ibn Hibban dan Ibn Majjah dengan jelas menginformasikan bahwa transaksi muamalah harus di dasari oleh kata sepakat.<sup>103</sup> Definisi akad menurut para ahli hukum Islam klasik Mazhab Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hambali adalah akad merupakan setiap perilaku yang melahirkan hak, mengalihkan, mengubah, atau mengakhiri hak, baik itu bersumber dari satu pihak ataupun lebih. Intinya, secara khusus akad memiliki makna ijab dan qabul yang melahirkan hak dan tanggung jawab atau kewajiban terhadap objek akad.<sup>104</sup>

Pengertian akad oleh ahli hukum Islam klasik, kontemporer dan modern telah diakomodir dengan dijadikan sebagai peraturan perundang-undangan. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>105</sup> 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 prinsi syariah.<sup>106</sup>

Realisasi ijab-qabul harus di ikrarkan secara lisan oleh kedua belah pihak yang akan bertransaksi dan diucapkan dihadapan pejabat dan saksi-saksi. Konsepsi hukum ijab dan qabul adalah deklaratoir dari para pihak yang melakukan hubungan hukum dalam bentuk transaksi yang dijalankannya.

---

<sup>103</sup> *Ibid.* hlm. 177

<sup>104</sup> Oni Sahroni and M. Hasanudin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah (Cet.Pertama)*, Jakarta, Rajawali Pres, 2016. hlm. 4-5

<sup>105</sup> Pasal 20 ayat 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

<sup>106</sup> Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Para pihak yang mengucapkan sendiri kalimat akadnya sesuai dengan tujuan transaksi yang dibuatnya. Ikrar dilakukan secara langsung dan di jawab juga secara langsung dan dinyatakan sah. Dengan demikian akad mengaktualisasikan perjumpaan antara penawaran secara lisan yang dijawab dengan penerimaan secara lisan. Konstruksi hukum ini menunjukkan bahwa bentuk akad didasarkan pada ucapan lisan yang disepakati, aktualisasinya terdapat para gerakan jabat tangan para pihak, yang kemudian diikuti dengan kalimat ijab-qabul.<sup>107</sup>

Formulasi bagaimana mengidentifikasi apakah akad atau tidak telah dikemukakan oleh Syamsul Anwar, sebagai berikut:<sup>108</sup>

- a. Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan Kabul yang mengakibatkan adanya akibat hukum. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak para pihak tidak berkaitan satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak dua pihak yang tercermin dalam ijab dan Kabul.
- b. Akad merupakan tindakan hukum dari para pihak yang mengikatkan dirinya karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan Kabul dari yang menyatakan pihak lain.
- c. Tujuan akad untuk melahirkan suatu akibat hukum, hal ini merupakan penegasan atas maksud yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad.

---

<sup>107</sup> Agus Pandoman, *Sistem Hukum BW Dan Islam*, Jakarta, Raga Utama Kreasi, 2017. hlm. 186

<sup>108</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2007. hlm. 69



Dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang berkaitan dengan transaksi tertentu yang tunduk dan patuh pada hukum Islam dengan dasar kerelaan para pihak yang mengikatkan dirinya satu sama lain berkaitan dengan terjadinya perpindahan hak milik objek tertentu disebabkan manfaat yang diperoleh pada kedua belah pihak dan berakibat hukum yang sama.

## 6. Rukun Akad

Rukun akad adalah ijab dan qabul, sebab akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul. Sedangkan akad sendiri adalah pertemuan kehendak para pihak yang diungkapkan melalui pernyataan kehendak yang berupa ucapan atau ungkapan lain dari masing-masing pihak. Unsur pokok yang membentuk akad hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa ijab dan qabul. Adapun para pihak dan objek akad adalah suatu unsur luar, tidak merupakan esensi akad.<sup>109</sup>

Rukun akad terbagi menjadi empat, yaitu:<sup>110</sup>

### a. Subjek Hukum/Para Pihak (*Al-Aqid/Al-Aqidain*)

*Al-Aqid* adalah subjek hukum yang menjalankan akad. *Aqid* dianggap sebagai rukun akad karena salah satu dari pilar utama perjanjian. Ada dua subjek hukum yaitu manusia dan badan hukum. Pada perbankan syariah terdapat dua kemungkinan yang dapat bertindak sebagai subjek hukum, yaitu manusia sebagai subjek hukum

---

<sup>109</sup> Aunur Rohim Faqih. *Op.cit*, hlm. 159

<sup>110</sup> Agus Pandoman, *Sistem Hukum BW Dan Islam. Op.cit*, hlm. 227

dan badan hukum syariah. Perbuatan manusia dikatakan sebagai subjek hukum jika memenuhi dua kriteria sebagai berikut:

- 1) *Ahliyah al-Wujub* adalah kecakapan seseorang disebabkan adanya hak dan kewajiban kepadanya. Kecakapan dimiliki oleh subjek hukum sejak ia memasuki usia *tamyiz* dan berlangsung sampai ia meninggal.<sup>111</sup>
- 2) *Ahliyah al-ada'* adalah kelayakan diberi beban sehingga seseorang dianggap pantas menurut syara' ucapan dan perbuatannya.

b. Penawaran dan Penerimaan dengan Ikrar Ijab-Qabul para pihak (*shighatul 'aqd*)

*Sighat aqd* adalah cara bagaimana pernyataan pengikatan diri untuk dilakukan. Pernyataan *ijab* dan *qabul* bertujuan untuk menunjukkan terjadinya akad. *Ijab* adalah pernyataan pertama yang disampaikan oleh pihak pertama yang menunjukkan kesungguhan untuk mengadakan perikatan, *qabul* adalah pernyataan oleh pihak yang menunjukkan persetujuan atau kesepakatan terhadap akad.

Pernyataan *ijab qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad)

---

<sup>111</sup> Syamsul Anwar, *Op.cit*, hlm. 111

- b) Penerimaan dan penawaran dilakukan pada saat kontrak
- c) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara komunikasi modern.<sup>112</sup>

Pernyataan ijab dan qabul adalah ucapan tawar menawar dari sebuah kesepakatan yang lebih dahulu dilakukan. Sehingga, ijab dan qabul berbeda dengan perjanjian dalam hukum *Burgerlijk Wetboek* (BW) di mana unsur kesepakatan adalah syarat sahnya perjanjian.<sup>113</sup>

c. Objek Akad (*Mahal al-aqd/al-Ma'qud Alaih*)

*Mahal al-Aqd* adalah suatu yang dijanjikan dalam sebuah akad dan dikenakan padanya akibat yang ditimbulkan. Syarat objek akad adalah sebagai berikut:<sup>114</sup>

- 1) Barang yang diperjanjikan adalah legal. Artinya objek akad tersebut harus merupakan sesuatu yang menurut hukum Islam sah untuk dijadikan objek kontrak.
- 2) Bisa diserahkan ketika akad, artinya objek akad tersebut haruslah diserahkan ketika terjadi kontrak namun tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Maksudnya adalah objek akad tersebut berada pada kekuasaan yang sah dari pihak yang bersangkutan.
- 3) Jelas diketahui oleh para pihak yang melakukan perikatan. Ketidakjelasan objek akad dapat memunculkan sengketa di kemudian hari sehingga tidak memenuhi syarat menjadi objek akad.

---

<sup>112</sup> Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000

<sup>113</sup> Agus Pandoman, *Op. cit*, hlm. 227

<sup>114</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanudin. *Op.cit* hlm. 37

4) Objek akad harus ada ketika akad dilaksanakan. Akan tetapi terdapat beberapa pengecualian terhadap syarat ini yaitu apabila diterapkan pada akad *salam*, dan *ijarah* atau dalam bentuk *mudharabah* mayoritas ulama mengatakan bahwa objek akad harus ada ketika akad dilaksanakan, maka barang yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh menjadi objek transaksi, seperti menjual pohon sebelum berbuah.

d. Tujuan Akad (*Maudu al-Aqd*)

Tujuan akad merupakan pokok akad, dikatakan demikian karena menjadi maksud dan tujuan yang hendak direalisasikan oleh para pihak melalui akad.<sup>115</sup> Tujuan akad adalah mewujudkan akibat hukum pokok dari suatu akad. Menurut Aunur Rohim Faqih, syarat-syarat tujuan akad sebagai berikut:<sup>116</sup>

- 1) Tujuan akad hendaknya baru ada ketika akad baru diadakan
- 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan oleh *syara'*

## 7. Syarat Sah Akad

Pendapat para *fuqaha* sangat bervariasi mengenai syarat keabsahan akad. Terdapat tiga aspek yaitu *Mufawaqah* dalam bahasa arab berarti kesepakatan yang secara literal berarti kelegaan hati dan jiwa. Para *fuqaha*

---

<sup>115</sup> Syamsul Anwar, *Op.cit.* hlm. 217

<sup>116</sup> Aunur Rohim Faqih. *Op.cit.* hlm. 168

mempunyai dua pandangan mengenai syarat sah akad ini, pertama kesepakatan memiliki makna kesukaan akan sesuatu. Kedua, kesepakatan yang dimaknai sebagai kemauan untuk melakukan sesuatu tanpa paksaan. *Majlis al-aqd* syarat sah akad ini mewajibkan penutupan majlis dalam waktu dan tempat yang sama. Akan tetapi persyaratan ini kurang relevan apabila dihadapkan dengan kontrak online yang tidak langsung berhadapan. Ridwan Khairandy menyebutkan pertemuan ijab dan qabul harus terjadi bersamaan atau setidaknya segera ijab dinyatakan dan bersambung dengan qabul. *Ahliyyah* bermakna kecakapan hukum atau kemampuan. Kecakapan untuk membuat kontrak dikaitkan kedewasaan, setiap orang yang mengadakan kontrak harus orang yang sudah cakap atau telah dewasa.<sup>117</sup>

## 8. Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad dengan pembatalan, meninggal dunia, atau tanpa adanya izin dalam akad *mauquf* (ditangguhkan). Akad dengan pembatalan terkadang dihilangkan dari asalnya, seperti pada masa *khiyar*, terkadang dikaitkan pada masa yang akan datang, seperti pembatalan dalam sewa menyewa dan pinjam meminjam yang telah disepakati selama empat bulan, akan tetapi sebelum masa berakhirnya telah dibatalkan.<sup>118</sup>

Para ulama *fiqh* berpendapat bahwa akad dapat berakhir apabila:<sup>119</sup>

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad mempunyai tenggang waktu.

---

<sup>117</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama*. hlm. 201-205

<sup>118</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia, 2001. hlm. 70

<sup>119</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, Kencana, 2010. hlm. 59

- b. Dibatalkan oleh para pihak yang berakad, apabila sifat akad tersebut tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika:
  - Jual beli itu *fasad*, seperti terdapat unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi;
  - Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak;
  - Tercapainya tujuan akad itu sampai sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

### C. Akad Musyarakah Mutanaqishah

#### 1. Akad Musyarakah

*Musyarakah* berarti mencampur modal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. *Musyarakah* secara etimologi diartikan sebagai *syirkah* yang berarti perusahaan bersama, asosiasi, dan persekutuan. *Syirkah* berasal dari bahasa Arab dari kata *syarika*, *yashruku*, *syarikan/ syirkatan/ syarikatan* menjadi sekutu atau syarikat yang artinya mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak bisa dibedakan lagi satu dengan yang lainnya.<sup>120</sup>

Ulama hanafiyah mengartikan *syirkah* sebagai perjanjian antara dua pihak yang bersyarikat mengenai pokok harta dan keuntungannya. Ulama Malikiyah menyebutkan bahwa *syirkah* adalah suatu keizinan untuk bertindak secara hukum bagi dua orang yang bekerjasama terhadap harta mereka. Ulama Syafi’I dan Hambali menyatakan *syirkah* adalah hak

---

<sup>120</sup> Agus Pandoman, *Pembiayaan Yang Adil*, Cetakan Pertama, 2017. hlm. 103

bertindak hukum bagi dua orang atau lebih pada sesuatu yang mereka sepakati.<sup>121</sup>

*Musyarakah* diartikan dengan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagikan sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.<sup>122</sup>

*Musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>123</sup>

*Musyarakah* merupakan konsep dasar pada bank syariah. Hubungan yang terjadi antara bank dan nasabah yang merupakan hubungan Kerjasama bukan hubungan debitur dan kreditur sebagaimana pada bank konvensional. Ada dua model aplikasi *Musyarakah* yang terdapat pada bank syariah:<sup>124</sup>

- a. Pembiayaan proyek di mana nasabah dan bank saling menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. setelah proyek usai, nasabah sebagai *syarik* mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati.

---

<sup>121</sup> Jamaludin Achmad Kholik, *Musyarakah Dalam Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Cet. 1, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2016. hlm. 183

<sup>122</sup> Pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>123</sup> Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah

<sup>124</sup> H. Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Cetakan ke-1, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012). hlm. 220

- b. Modal ventura pada Lembaga keuangan khusus yang diperbolehkan melakukan investasi dalam kepemilikan perusahaan. Jika untung, maka dibagi sesuai dengan porsi modal (*nisbah*). Penanaman modal dilakukan dengan cara investasi atau menjadi bagian dalam sahamnya, baik secara singkat atau bertahap.

Landasan hukum *Musyarakah* di Al-Quran yang dapat dijadikan rujukan sebagai dasar akad sebagai berikut:

*“jika saudara-saudara itu lebih dari seorang, maka mereka berserikat pada sepertiga...” (QS. An-Nisa’:12)*

*“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebageian mereka berbuat dzalim kepada Sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh” (QS. Shaad:24)*

Selain dalam Al-Quran, dijelaskan juga pada Hadits yang menjadi rujukan dasar akad transaksi *musyarakah* adalah pada hadits Riwayat Abu Dawud no. 2936 dalam kitab Al-Buyu dan Hakim yang berbunyi:

*Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, ‘aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya, seandainya berkhianat, maka saya keluar dari pernyataan tersebut” (HR Abu Dawud no. 2936, dalam kitab Al-Buyu, dan Hakim)*

Hadist tersebut menunjukkan bahwa kecintaan Allah SWT pada hamba-Nya yang melakukan perkongsian selama saling menjunjung tinggi kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan.<sup>125</sup> Selain dari Al-Quran dan Hadist tersebut, terdapat *ijma* yang menyebutkan bahwa “Kaum muslimin telah

---

<sup>125</sup> Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press, 2001. hlm. 91



berkonsesusu terhadap legitimasi *musyarakah* secara global walaupun terdapat perbedaan dalam beberapa elemen darinya”.<sup>126</sup>

Pada peraturan perundang-undangan *musyarakah* dapat ditemukan pada Pasal 1 ayat (25) huruf a tentang pembiayaan berupa transaksi bagi hasil, pasal 19 ayat (1) huruf c tentang kegiatan usaha UUS berupa pembiayaan, Pasal 19 ayat (1) dan (2) masing-masing huruf I tentang kegiatan usaha Bank Umum Syariah dan UUS berupa pembelian, penjualan, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan prinsip syariah, dan pasal 21 huruf b angka 1 tentang kegiatan usaha BPRS berupa penyaluran pembiayaan bagi hasil. Mengenai peraturan teknis diatur dan dijelaskan mengacu pada PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI No. 8/21/PBI/2006 tentang Kualistas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI No. 8/24/PBI/2006 dan SE BI No. 10/14/DPbS/2008 berisi teknis kegiatan usaha perbankan syariah pada umumnya dan *musyarakah* pada khususnya, Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah*, Peraturan Mahkamah Agung.<sup>127</sup>

---

<sup>126</sup> *Ibid.* hlm. 103

<sup>127</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

## 2. Rukun dan Syarat Sah Akad Musyarakah

Akad *musyarakah* sebagai bentuk perserikatan modal yang di dalamnya mengandung untung dan rugi bagi para pemodalnya, para ahli *fiqh* telah memberikan acuan dengan memberikan beberapa rukun dan syarat sah akad *musyarakah* yang harus dipenuhi agar akad tersebut dapat diterima sebagai salah satu bentuk muamalah dalam agama Islam.

Rukun akad *musyarakah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a. Pelaku akad yaitu para mitra usaha dalam akad *musyarakah*
- b. Objek akad yaitu modal (*mal*), kerja (*dharabah*)
- c. *Shighar* yaitu ijab dan qabul
- d. *Nisbah* atau keuntungan (bagi hasil)<sup>128</sup>

Syarat sah akad *musyarakah* menurut Hanafiyah dibagi menjadi tiga bagian sebagai berikut:<sup>129</sup>

- a. Sesuatu yang bertalian dengan semua bentuk *musyarakah* baik dengan harta maupun dengan lainnya. Dalam hal ini terdapat dua syarat sebagai berikut:
  - 1) Yang berkenaan dengan benda yang diakadkan adalah harus dapat diterima sebagai perwakilan;
  - 2) Yang berkenaan dengan keuntungan, yaitu pembagian keuntungan harus jelas dan dapat diketahui dia pihak, misalnya setengah, sepertiga dan yang lainnya.

---

<sup>128</sup> Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, Rajawali Pres, 2013. hlm. 52

<sup>129</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Raja Grafindo, 2017. hlm. 127

- b. Sesuatu yang berkaitan dengan *musyarakah mal* (harta), dalam hal ini terdapat perkara yang harus dipenuhi yaitu:
  - 1) Bahwa modal yang dijadikan objek akad *musyarakah* adalah dari pembayaran (*nuqud*), seperti *junaih*, *riyal*, dan rupiah;
  - 2) Yang dijadikan modal ada ketika akad *musyarakah* dilakukan, baik jumlahnya sama maupun berbeda.
- c. Sesuatu yang bertalian dengan syarikat *mufawadhah* disyaratkan:
  - 1) Modal dalam syirkah *mufawadhah* harus sama;
  - 2) Bagi yang bersyirkah ahli untuk kafalah; dan
  - 3) Bagi yang dijadikan objek akad disyaratkan syurkah umum, yakni pada semua macam jual beli atau perdagangan.

Dalam perbankan Islam, akad *musyarakah* lazimnya memiliki syarat:

- a. Pembiayaan suatu proyek investasi yang telah disetujui dilakukan bersama-sama dengan mitra usaha yang lain, sesuai dengan bagian masing-masing yang telah ditetapkan;
- b. Semua pihak termasuk bank Islam, berhak ikut serta dalam manajemen proyek tersebut;
- c. Semua pihak secara bersama-sama menentukan porsi keuntungan yang akan diperoleh. Pembagian keuntungan tidak harus sebanding dengan penyertaan modal masing-masing;

- d. Bila proyek ternyata mengalami kerugian, maka semua pihak ikut menanggung kerugian itu sebanding dengan penyertaan modalnya.<sup>130</sup>

### **3. Ketentuan Pembiayaan Musyarakah di Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah**

Pembiayaan *Musyarakah* di Indonesia diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah sebagai berikut:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
  - a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
  - b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
  - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
  - a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
  - b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.

---

<sup>130</sup> *Ensiklopedia Hukum Islam*, Bagian Musyarakah, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996.

- c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.
- d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
- e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

3. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)

a. Modal

- 1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama.

Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.

- 2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
- 3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

b. Kerja

- 1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
- 2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

c. Keuntungan

- 1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
- 2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
- 3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
- 4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

d. Kerugian

Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

#### 4. Biaya Operasional dan Persengketaan

- a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.
- b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### 4. Akad Musyarakah Mutanaqishah

*Musyarakah mutanaqishah* merupakan turunan dari produk *musyarakah*, akad ini merupakan bentuk akad Kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *Musyarakah* adalah *syirkah* yang berarti kerja sama, sedangkan *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqisun* yang artinya mengurangi secara bertahap.<sup>131</sup>

Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah menjelaskan bahwa *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah/syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan karena pembelian secara bertahap oleh pihak lain.

Pedoman Standar Akuntansi Keuangan menyebutkan kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam suatu kepemilikan barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambilalih porsi saham atau kepemilikan dari pihak

---

<sup>131</sup> Nadratuzzaman Hosen, 'Musyarakah Mutanaqishah', *Fakultas Syariah Dan Hukum Syarif Hidayauallah Jakarta, Al-Iqtishad*, Vol.1, No. 2, 2009. hlm. 47

lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang usaha tersebut.<sup>132</sup>

Ulama memberikan penamaan yang berbeda terhadap *musyarakah mutanaqishah*. Dalam buku Maulana Hasanudin menyebutkan *musyarakah mutanaqishah* di bagi menjadi 3 (tiga) yaitu sebagai berikut:<sup>133</sup>

- a. *Syirkah mutanaqishah* yaitu kerja sama antara para *syarik* (bank dengan nasabah) untuk membeli suatu barang, kemudian modal dari bank tersebut dijadikan modal usaha oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama antara bank dengan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap modal semakin lama semakin berkurang.
- b. *Al-musyarakah al-muntahiyyah bit tamlik* artinya Kerjasama antara sejumlah nasabah sebagai *syarik* dengan bank yang menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha, dan modal usaha syirkah tersebut kemudian akan dibeli oleh nasabah secara berangsur, sehingga sampai waktu yang dijanjikan, kepemilikan modal bank akan habis karena dibeli dengan cara angsuran oleh nasabah sebagai *syarik*, seluruh modal akan menjadi milik nasabah, dan pada saat itulah syirka berakhir.

---

<sup>132</sup> Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, Yogyakarta, Kaukaba, 2014. hlm. 231

<sup>133</sup> Maulana Hasanudin and Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta, Kencana, 2012. hlm. 60-61



c. *Muqayyadah* atau *musyarakah muqayyadah* (kerja sama terikat), karena dalam akad ini terdapat keterikatan yang disepakati oleh bank dan nasabah:

- 1) Kesepakatan untuk membeli barang udah milik bank oleh nasabah yang dilakukan secara angsur.
- 2) Kesepakatan untuk melakukan prestasi tertentu yang dilakukan oleh nasabah karena harta yang dijadikan modal dalam *syirkah* harus menghasilkan keuntungan.
- 3) Kepemilikan modal dari bank kepada nasabah sebagai *syarik* karena pembelian dan/atau pembayaran secara berangsur.

Dasar hukum *musyarakah mutanaqishah* dalam Al-Quran dan Hadits disebutkan sebagai berikut:

a. Al-Quran

*“Dia (Daud) berkata: sesungguhnya dia telah berbuat dzalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) pada kambingnya. Memang banyak diantara orang-orang yang bersekutu itu berbuat dzalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikit lah mereka yang begitu. Dan Dawud menduga bahwa kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada Tuhannya lalu menyukur sujud dan bertobat” Qs. Shad ayat 24*

*“wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji janji. Karena dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhrom (haji atau umroh). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang dia kehendaki” Qs. Al-Ma’idah ayat 1*

b. Hadits

*“Muhammad bin Sulaiman al-Mishishi menyampaikan kepada kami dari Muhammad bin az-Zibriqan, dari Abu Hayyan at-Taimi dari ayahnya, dari Abu Hurairah secara marfu kepada Nabi Saw.*

*Bhawa beliau bersabda, “sesungguhnya Allah berfirman, aku akan memberkahi dua orang yang berserikat selagi masing-masing tidak mengkhianati rekannya. Jika seseorang dari keduanya berkhianat, aku tidak akan lagi memberkahi usaha mereka”* Hadits Riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah

Pada akad *musyarakah mutanaqishah* ini terdapat ciri khusus sebagai berikut:

- 1) Modal usaha dari pihak Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*, yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishash* yang terbagi menjadi unit-unit *hishsash*.
- 2) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishash* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
- 3) Adanya *wa'd* (janji), bank syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh porsinya secara komersil kepada nasabah sebagai *syarik* dengan bertahap.
- 4) Adanya pengalihan unit *hishash* yaitu setiap penyeteroran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishash*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishash* bank syariah/LKS secara komersil (*naqlil hishash bil 'iwad*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai

unit *hishash* tersebut dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.<sup>134</sup>

## 5. Rukun dan Syarat Sah Akad Musyarakah Mutanaqishah

Perjanjian dengan akad *musyarakah mutanaqishah* harus memenuhi rukun akad tersebut antara lain:

- a. Pihak yang berakad
- b. Bank dan nasabah keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal dan pemilik property yang akan disewakan, sedangkan nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti bersama tersebut.
- c. Modal, masing-masing pihak bank dan nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu property tertentu yang disewakan kepada nasabah (atau pihak lain).
- d. Objek akad, objek akad dapat berupa aset property yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
- e. Pernyataan penawaran (ijab) dan penerimaan penawaran (qabul) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).

---

<sup>134</sup> Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan

- f. Nisbah bagi hasil, pembagian porsi keuntungan yang akan diporelah oleh para pihak dalam bentuk presentasi bukan dalam jumlah uang yang tetap.<sup>135</sup>

Adapun yang menjadi syarat *musyarakah mutanaqishah* menurut kesepakatan para ulama yaitu:

- a. Dua pihak yang akan bertransaksi memiliki kecakapan/keahlian untuk mewakilkan dan menerima perwakilan. Hal ini dapat terwujud apabila para pihak tersebut dalam status merdeka, *baligh*, dan pandai.
- b. Modal *syirkah* diketahui.
- c. Modal *syirkah* ada pada saat transaksi.
- d. Besarnya keuntungan diketahui dengan penjumlahan yang berlaku, seperti contohnya sepertiga dari keuntungan atau lain sebagainya.<sup>136</sup>

## **6. Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah**

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. Musyarakah Mutanaqishah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;

---

<sup>135</sup> Ainul Imronah, 'Musyarakah Mutanaqishah', *Al-Intaj*, Vol.4, No. 1, 2018. hlm. 42-43

<sup>136</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta, Kencana, 2016. hlm. 218

- b. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah);
- c. Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya’;
- d. Musya’ adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : Ketentuan Hukum

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : Ketentuan Akad

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai’ (jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS –sebagai syarik--beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Keempat : Ketentuan Khusus

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima : Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Implikasi Hukum Terhadap *Syarik* Yang Tidak Memberikan Bagi Hasil Atas Penyewaan Objek *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* di Bank BPD DIY Syariah

Bank BPD DIY Syariah mempunyai berbagai jenis produk perbankan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat pada era sekarang. Produk-produk yang telah diluncurkan oleh Bank BPD DIY Syariah tersebut sesuai dengan ajaran agama Islam, di mana produk perbankan syariah tersebut telah menggunakan akad yang berbasis pada syariah dan dianggap telah bebas dari unsur riba. Produk Bank BPD DIY Syariah tersebut tunduk dan patuh pada aturan-aturan yang telah di fatwakan oleh DSN-MUI. Salah satu produknya adalah *musyarakah mutanaqishah*, produk ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah atau bangunan secara bekerjasama antara bank dengan nasabah yang masing-masing pihak memberikan kontribusi modal untuk suatu kepemilikan asset dan/atau usaha yang halal dengan pembagian keuntungan sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati bersama dalam akad. Pada akad ini porsi kepemilikan bank akan berkurang karena adanya pembelian atau pembayaran yang dilakukan secara bertahap oleh nasabah.

Bank BPD DIY Syariah menghadirkan produk *musyarakah mutanaqishah* ini salah satunya untuk mendukung kepemilikan rumah oleh kaum *milineal*. Bank BPD DIY Syariah bekerjasama atau bermitra dengan nasabah sebagai *syarik* untuk memiliki barang secara bersama-sama di mana



kepemilikan salah satu pihak akan berkurang karena adanya pembayaran angsuran yang dilakukan oleh nasabah sebagai *syarik*.

Pengikatan pembiayaan dalam bank umumnya dengan perjanjian. Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>137</sup> perjanjian memiliki syarat sahnya sendiri yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUHPerduta menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) syarat. Syarat tersebut dibagi menjadi 2 (dua), syarat subjektif dan syarat objektif.<sup>138</sup> Sebagai berikut:

#### 1. Syarat Subyektif

- a. Kesepakatan para pihak adalah bentuk persetujuan dari kedua belah pihak dalam perjanjian. Orang dikatakan memberikan persetujuan atau kesepakatannya, jika orang memang menghendaki apa yang akan disepakati.<sup>139</sup>
- b. Kecakapan para pihak Pasal 1329 KUHPerduta telah menentukan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

#### 2. Syarat Objektif

- a. Suatu Hal Tertentu adalah objek yang diatur dalam kontrak tersebut harus jelas atau dapat ditentukan dan tidak boleh samar-samar.

---

<sup>137</sup> R. Subekti, *Loc. Cit.* hlm. 1

<sup>138</sup> Subekti, *Loc. Cit.* hlm. 11

<sup>139</sup> J. Satrio, *Op. Cit.* hlm. 164

b. Kausa yang Halal Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa sebab yang halal itu adalah:

- 1) Bukan tanpa sebab
- 2) Bukan sebab yang palsu
- 3) Bukan sebab yang terlarang

Syarat perjanjian tersebut haruslah di penuhi sebelum melangsungkan perjanjian. Apabila dari syarat tersebut tidak terpenuhi dan perjanjian telah berlangsung, tentu akan ada akibat hukumnya. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka akibatnya adalah perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka akibatnya adalah perjanjian batal demi hukum.

Akad *musyarakah mutanaqishah* di dasarkan pada sebuah perjanjian antara kedua belah pihak. Perjanjian yang terdapat pada *musyarakah mutanaqishah* ini adalah perjanjian syariah atau biasa disebut sebagai akad. Akad merupakan kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki hubungan hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. *Ijab dan qabul* dalam lingkup yang di syariatkan akan berpengaruh pada sesuatu.<sup>140</sup>

Akad memiliki syarat sah agar sebuah akad mempunyai efek secara syariat. Apabila syarat akad tersebut tidak ada maka akad menjadi *fasid* dan cacat pada salah satu bagiannya meskipun akad tersebut ada dan telah

---

<sup>140</sup> Hasbi Ash-Shidieqy, *Op.Cit* hlm. 32

dilaksanakan.<sup>141</sup> Ulama hanafiyah menjelaskan syarat sahnya akad apabila terhindar dari 6 (enam) perkara, yaitu:<sup>142</sup>

1. *Al-Jahalah* adalah ketidak jelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggung atau penanggung jawab.
2. *Al-Ikrah* adalah keterpaksaan. Akad yang akan dilaksanakan tersebut ternyata terdapat paksaan dari pihak lain di luar akad.
3. *At-Tauqit* adalah pembatasan waktu.
4. *Al-Gharar* adalah sifat ketidak jelasan baik itu para pihak, objek akad ataupun ketentuan dalam akad tersebut.
5. *Ad-Dharar* adalah adanya unsur ke *mudharatan*
6. *Al-Syarthu al-fasid* adalah syarat-syaratnya rusak, seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual Kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah.

Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* harus memperhatikan syarat sahnya suatu akad dan rukun akad tersebut. Syarat sah dan rukun tersebut wajib dipenuhi agar akad *musyarakah mutanaqishah* itu sah. Keabsahan suatu akad akan berakibat hukum kepada para pihak, artinya para pihak tersebut terikat hak dan kewajiban yang harus ditunaikan oleh masing-masing pihak.

Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yang penulis teliti pada Bank BPD DIY Syariah telah menyebutkan dan menjelaskan secara detail

---

<sup>141</sup> Wahbah Az-Zuhaili. Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta, Gema Insani, 2011. hlm. 536

<sup>142</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013. hlm. 53-54

terkait kesepakatan yang akan di tunaikan oleh para pihak, sehingga penulis meyakini bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank BPD DIY Syariah telah memenuhi unsur syarat sahnya akad.

*Musyarakah mutanaqishah* merupakan turunan dari akad *musyarakah*. *Musyarakah* berarti mencampur modal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. *Musyarakah* berasal dari kata *syirkah*, adalah berlakunya hak atas sesuatu bagi dua pihak atau lebih dengan tujuan persekutuan.<sup>143</sup> Menurut M. Ali Hasan, *syirkah* adalah suatu perkumpulan atau organisasi yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum yang bekerja sama dengan penuh kesadaran untuk meningkatkan kesejahteraan anggota atas dasar sukarela secara kekeluargaan.<sup>144</sup> Pada akad *musyarakah* pembiayaan berdasarkan kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi modal masing-masing.<sup>145</sup>

Dasar hukum *musyarakah* dalam Al-Qur'an terdapat pada surat Shaad ayat 24 yang artinya:

*“dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu Sebagian mereka berbuat dhalim kepada Sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal sholeh”*

---

<sup>143</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konseptual*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002. hlm. 192

<sup>144</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003. hlm. 161

<sup>145</sup> Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah

Tafsir dari ayat tersebut adalah bahwa kebanyakan orang yang bekerjasama itu selalu ingin merugikan mitra usahanya, kecuali bagi mereka yang beriman dan melakukan amalan yang sholeh karena merekalah yang tidak mau mendzalimi orang lain.<sup>146</sup>

Hadits H.R Abu Dawud menyatakan sebagai berikut “*dari Abu Hurairah, berkata: Rasulullah SAW bersabda: Allah SWT berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang sedang berserikat selama salah satu dari keduanya tidak khianat terhadap saudaranya (temannya). Apabila diantara mereka ada yang berkhianat, maka Aku akan keluar dari mereka*”. Dalam hadits ini menjelaskan bahwa Allah SWT akan membersamai dan memberikan berkah-Nya, selama tidak ada yang berkhianat. Maka kejujuran dalam berserikat haruslah ditegakkan selamanya tanpa adanya pengkhianatan.

*Musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah/syirkah* yang kepemilikan asset atau modal salah satu pihak berkurang yang disebabkan karena pembelian secara bertahap oleh pihak lain dalam hal ini adalah nasabah sebagai *syarik*. Definisi lain menjelaskan bahwa *musyarakah mutanaqishah* dilihat dari kepemilikan modal pihak bank akan mengalami penyusutan karena adanya pembelian dari pihak nasabah secara angsuran. Jika dilihat dari kepemilikan modal, maka modal nasabah akan bertambah yang berasal dari pembelian modal pihak bank tersebut.<sup>147</sup>

---

<sup>146</sup> TM. Hasbi Ash Shidieqy, *Tafsir Al Quranul Majid An-Nuur*, Semarang, Pustaka Rizki Putra, 2000. hlm. 3505

<sup>147</sup> Jaih Mubarak and Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah: Akad Jual Beli*, Bandung, Simbiosis Rekatama Media, 2017.

Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* harus memenuhi rukun akad antara lain:<sup>148</sup>

1. Pihak yang berakad. Dalam akad ini para pihak adalah Bank BPD DIY Syariah dan nasabah sebagai *syarik*. Bank dan nasabah sebagai *syarik* merupakan penyedia dan penyerta modal dan pemilik property yang akan disewakan, sedangkan nasabah disini selain sebagai pemilik modal juga sebagai penyewa property bersama.
2. Objek akad, objek akad dapat berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak. Pada penelitian ini penulis menitik beratkan pada properti berupa rumah yang akan dimiliki oleh nasabah.
3. *Ijab dan Qabul* yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad). Bank BPD DIY Syariah telah menyiapkan akta akad *musyarakah mutanaqishah* berbentuk akta di bawah tangan yang akan di tanda tangani oleh nasabah sebagai *syarik*. Pada akad yang telah disediakan tersebut memuat poin-poin yang telah disetujui oleh nasabah.

*Musyarakah mutanaqishah* menimbulkan hubungan hukum antara bank dengan nasabah sebagai *syarik*. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hal ini pada akhirnya akan menimbulkan akibat hukum tertentu di mana antara dua pihak yang di dalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya. Hubungan ini diatur dan memiliki akibat

---

<sup>148</sup> Ainal Imronah, *Op.Cit.* hlm. 42-43

hukum tertentu.<sup>149</sup> Hubungan hukum adalah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. hubungan hukum menimbulkan hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.<sup>150</sup>

Hukum sebagai himpunan peraturan yang mengatur hubungan sosial atau menuntut sesuatu yang diwajibkan oleh hak dan terlaksananya kewenangan/hak dan kewajiban tersebut dijamin oleh hukum. Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum dinamakan hak, sedangkan *bevoegdheid* (kekuasaan/kewenangan atau hak) dengan lawannya yaitu *plicht*.<sup>151</sup> Pada hubungan hukum ini adanya hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban atau adanya hubungan atas objek yang bersangkutan. Misalnya X dan Y mengadakan hubungan sewa menyewa rumah, X dan Y sebagai pemegang hak dan kewajiban, dan rumah adalah objek yang bersangkutan.<sup>152</sup>

Pada akad *musyarakah mutanaqishah*, hubungan hukum yang muncul adalah antara Bank BPD DIY Syariah dengan nasabah sebagai *syarik*. Bank BPD DIY Syariah memiliki hak untuk mendapatkan angsuran terhadap pembiayaan yang dimiliki oleh nasabah dan bank juga mendapatkan hak untuk mendapatkan *nisbah* bagi hasil sesuai dengan porsi kepemilikan modalnya. Sedangkan nasabah pada akad ini memiliki kewajiban untuk membayarkan angsuran sebesar kesepakatan para pihak dan membagikan nisbah bagi hasil dari objek akad *musyarakah mutanaqishah* ini.

---

<sup>149</sup> <https://law.uui.ac.id/wp-content/uploads/2013/12/Hukum-Kontrak-Prof-Ridwan-Khairandy-FH-UII%2018.pdf> diakses pada Rabu, 28 Juni 2023 pukul 13.50 WIB

<sup>150</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011. hlm. 269

<sup>151</sup> *Ibid.*

<sup>152</sup> *Ibid.* hlm. 271

Penulis pada penelitian ini menemukan bahwa nasabah sebagai syarik menganggap objek *musyarakah mutanaqishah* yang di *ijarahkan* tersebut adalah milik nasabah sendiri. Sehingga dari hasil *ijarah* tersebut nasabah mengambil semua porsinya. Nasabah sebagai *syarik* memiliki anggapan bahwa bagi hasil disini dapat dipergunakan sebagai angsuran kepada pihak bank di mana hal tersebut telah menyalahi poin pada akad *musyarakah mutanaqishah* yang menyebutkan bahwa nisbah bagi hasil dibagi sesuai dengan porsi modal.<sup>153</sup> Selain itu Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* pada bagian keempat ketentuan khusus menyebutkan bahwa keuntungan yang diperoleh dari ujarah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik. Dari uraian tersebut diketahui bahwa apabila objek *musyarkah mutanaqishah* tersebut di karyakan dalam hal ini disewakan kepada pihak lain, maka hasil dari objek sewa tersebut di bagikan kepada para pihak yaitu nasabah sebagai *syarik* dan bank.

Nasabah sebagai *syarik* akan menimbulkan masalah apabila dalam pelaksanaannya nasabah sebagai *syarik* tidak memberikan atau menunaikan kewajibannya. Kewajiban tersebut antara lain adalah membayar angsuran dan membagikan hasil dari objek MMQ yang di jadikan *ijarah*. Apabila nasabah tidak menunaikan kewajiban tersebut maka nasabah dianggap telah melakukan *wanprestasi* terhadap akad *musyarakah mutanaqishah*.

---

<sup>153</sup> Pasal 6 ayat 13 Akad *Musyarakah mutanaqishah*



Penulis akan meninjau secara lebih lanjut pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* ini dari perspektif *shariah comprehensive base*<sup>154</sup> dimana teori ini mengharuskan para pihak dalam akad tersebut tunduk dan patuh pada kepatuhan syariah seluruhnya, di mana pembangunan konsep suatu kontrak perbankan syariah yang berasaskan syariah, tidak menjadikan perbankan konvensional sebagai asasnya, bukan hanya patuh syariah secara formalitas dan juga terkait dengan hal-hal yang haram dalam konsep *shariah comprehensive base* ini tidak bisa masuk ke dalam akad *musyarakah mutanaqishah*.

Penulis menggunakan prinsip *shariah comprehensive base* ini untuk mengurai akibat hukum apabila nasabah sebagai *syarik* tidak membagikan hasil dari *musyarakah mutanaqishah* ini. Apabila menggunakan prinsip *shariah comprehensive base* untuk melihat akibat hukumnya maka dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa hasil dari objek pembiayaan MMQ yang tidak di bagikan kepada pihak bank tersebut menjadikan hal tersebut menjadi *gharar* karena dianggap tidak terpenuhinya unsur syariah dalam transaksi tersebut.

---

<sup>154</sup> Bagya Agung Prabowo, Disertasi: "Konsep dan Aplikasi Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia", Malaysia, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2016

## **B. Akibat Hukum Terhadap Akta Akad *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)***

### **Yang dilegalisasi di Hadapan Notaris**

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>155</sup> Pembiayaan dapat menggunakan beberapa akad, antara lain akad *mudharabah*, *musyarakah*, *ijarah*, *murabahah*, *salam*, dan *istishna*. Penulis pada penelitian kali ini mengangkat akad *musyarakah*. *Musayarakah* adalah penggabungan, pencampuran, atau serikat.

Berkembangnya pembiayaan pada perbankan syariah di Indonesia mengakibatkan diikutinya penemuan akad baru untuk mendorong kemajuan dalam bidang pembiayaan dan mengakomodir kepentingan para nasabahnya. Semakin banyak kajian terkait pembiayaan semakin banyak pula pemikiran yang muncul terkait pembiayaan syariah. Salah satunya adalah akad *musyarakah mutanaqishah*. Akad ini merupakan pengembangan dari akad *musyarakah*.

*Musyarakah mutanaqishah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Pada akad ini kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan kepemilikan pihak lainnya akan bertambah. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak

---

<sup>155</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002. hlm. 92

kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini akan berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>156</sup>

Penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* pada perbankan syariah, umumnya adalah kerjasama antara nasabah sebagai *syarik* dengan bank syariah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang. Benda tersebut akan menjadi milik bersama dengan porsi kepemilikan yang akan ditentukan oleh kesepakatan para pihak. Selanjutnya, nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimilikinya kepada bank syariah. Sehingga perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah adalah ketika bertambahnya modal nasabah yang telah membayarkan angsuran secara berkala hingga angsuran berakhir. Dari sinilah kepemilikan suatu barang atau benda tersebut telah sepenuhnya menjadi milik nasabah.<sup>157</sup>

Akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* akan dilaksanakan apabila nasabah sebagai *syarik* telah melakukan permohonan kepada komite pembiayaan pada perbankan syariah dan dilakukannya analisis pemberian fasilitas pembiayaan, untuk kemudian dilakukan suatu akad *musyarakah mutanaqishah*.

Notaris dalam perbankan syariah berperan sebagai pejabat umum yang membuat akta. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>158</sup> Notaris

---

<sup>156</sup> Ainul Imronah, 'Musyarakah Mutanaqishah', *Al-Intaj*, Vol. 4, No. 1, 2018. hlm. 36

<sup>157</sup> *Ibid.*

<sup>158</sup> Pasal 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

merupakan suatu jabatan publik yang memiliki karakteristik sebagai jabatan, artinya UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris di mana satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia, sehingga semua yang berkaitan dengan Notaris harus tunduk dan patuh pada UUJN.<sup>159</sup> Notaris diberi kewenangan untuk membuat suatu dokumen berupa akta Notaris dibidang hukum perdata.<sup>160</sup> Jabatan Notaris mempunyai dua ciri dan sifat essensial yaitu ketidak memihak (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidak ketergantungan dalam memberikan bantuan hukum kepada para kliennya.

Kewenangan Notaris terbagi menjadi beberapa hal, sebagai berikut:

a. Kewenangan Umum

Kewenangan Notaris adalah membuat akta secara umum.<sup>161</sup>

b. Kewenangan Khusus

Kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;

---

<sup>159</sup> Habib Adjie, *Loc.Cit.*

<sup>160</sup> Herlin Budiono, *Loc.Cit.*

<sup>161</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

3. Membuat kopi asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana di tulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.<sup>162</sup>

c. Kewenangan yang Akan Datang

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris berkaitan dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian.<sup>163</sup>

Implementasi di perbankan syariah, nasabah sebagai *syarik* dalam akad *musyarakah mutanaqishah* dengan bank pastinya melibatkan peran seorang Notaris dalam pembuatan akta tersebut. akta adalah suatu surat yang di tandatangani dan memuat keterangan tentang kejadian yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau dengan tulisan di bawah tangan.<sup>164</sup> Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang mejadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk

---

<sup>162</sup> Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>163</sup> Riduan Syahrini, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999. hlm. 82

<sup>164</sup> Pasal 1867 KUHPerdara

pembuktian.<sup>165</sup> Akta pada umumnya berbentuk sebuah tulisan berisi kesepakatan para pihak. Akta mempunyai 2 (dua) bentuk, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan.

Akta autentik adalah suatu alat bukti yang sempurna, bentuknya diatur oleh Undang-Undang, dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang. Akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat mana akta dibuat.<sup>166</sup> Pejabat umum adalah seorang Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, baik secara lahiriah atau kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik. Secara formil, akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang tersebut dalam akta betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Hal ini berkaitan dengan kebenaran terkait kepastian hari, tanggal, tahun, waktu menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat,

---

<sup>165</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Yogyakarta, Liberty, 1993). hlm. 12

<sup>166</sup> Pasal 1868 KUHPerdata

disaksikan dan didengar oleh Notaris, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap. Kekuatan pembuktian secara materil sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.<sup>167</sup>

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan di tandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Sudikno Mertokusumo menjelaskan tentang akta autentik adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat dan semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>168</sup> Sedangkan, dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan:

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang di mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai itu harus membukukan tulisan tersebut. dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud”

Menurut Tresna, akta di bawah tangan adalah surat yang ditanda tangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian.<sup>169</sup>

---

<sup>167</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung, Refika Aditama, 2009. hlm. 72

<sup>168</sup> *Ibid.* hlm. 125

<sup>169</sup> MR. R. Tresna, *Loc. Cit*

Akta di bawah tangan ini memiliki ciri tersendiri, yaitu:

1. Bentuk akta bebas
2. Pembuatan tidak harus dihadapan pejabat umum
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya, artinya isi dari akta tersebut tidak perlu dibuktikan lagi kecuali ada yang bisa membuktikan sebaliknya.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan sangatlah kompleks dalam proses litigasi. Rumitnya pembuktian akta di bawah tangan karena berkaitan dengan peristiwa di masa lalu sebagai suatu kebenaran. Suatu peristiwa yang harus dibuktikan adalah adanya perjanjian akta di bawah tangan serta kebenaran tanda tangan dari para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Daya kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yakni kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil. Kekuatan pembuktian formil adalah kebenaran identitas penandatanganan, menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan. Sedangkan kekuatan pembuktian materiil adalah isi keterangan yang tercantum didalam akta di bawah tangan.<sup>170</sup>

Bank syariah dalam melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan nasabah umumnya menggunakan akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris. Notaris mempunyai kewenangan untuk melegalisasi akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN yang menyatakan bahwa Notaris dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan

---

<sup>170</sup> Bambang Eko Muljono, 'Kekuatan Pembuktian Akta Di bawah Tangan', *Jurnal Independent*, Vol. 5, No. 1.



menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, dengan mendaftar dalam buku khusus. Berdasarkan bunyi pasal tersebut, praktek pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* meskipun dilakukan dengan akta di bawah tangan dan dilegalisasi oleh pejabat umum dalam hal ini Notaris tetaplah sah dan mengikat para pihak sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* atau perjanjian mengikat dan berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang berakad. Q.S Al-Baqarah ayat 256 menjelaskan bahwa “hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.....”. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* tetaplah sah, sepanjang rukun dan syarat sahnya akad telah terpenuhi. Jika rukun dan syarat sahnya akad tidak terpenuhi maka akad tersebut menjadi batal.

Uraian diatas menjelaskan terkait posisi akta akad *musyarakah mutanaqishah* yang dilakukan secara di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris. Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh nasabah dan bank pastilah timbul akibat hukum dan melibatkan seorang Notaris. Dalam hal ini penulis menyoroti akibat hukum bagi nasabah sebagai *syarik* yang melakukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yang dilegalisasi di hadapan Notaris dan Notaris yang melakukan legalisasi terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah*.

Akibat hukum timbul dari suatu peristiwa hukum yang mendahuluinya. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa

hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>171</sup> Jazim Hamidi menjelaskan akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat atau eksplisit.<sup>172</sup> Terdapat tiga jenis akibat hukum, yaitu:

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu
3. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Nasabah sebagai *syarik* dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* menggunakan akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris. Peristiwa hukum ini tentu saja akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi nasabah tersebut. Akibat hukumnya adalah terdapat pada akta itu sendiri, dalam hal apabila suatu akta itu dikemudian hari dijadikan sebagai alat bukti ketika dalam proses sengketa akibat resiko dari pembiayaan. Akta di bawah tangan tersebut bergantung pada tanda tangan para pihak, apabila tanda tangan disangkal atau diingkari, maka kekuatan daya formil dan materiilnya bisa jadi lenyap, disini tujuan pengingkaran tanda tangan ini mempunyai makna yang positif berkaitan dengan pemaksaan tanda tangan sewenang-wenang.<sup>173</sup>

---

<sup>171</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2003. hlm. 39

<sup>172</sup> Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, Dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Yogyakarta, Konstitusi Press & Citra Media, 2006. hlm. 200

<sup>173</sup> Dimas Agung Prastomo and Akhmad Khisni, 'Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris', *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, 2017. hlm. 734

Jika dikaitkan dengan kebenaran tanda tangan, akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris akan lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan yang tidak dilegalisasi. Hal ini bagi nasabah tentu saja sedikit menguntungkan karena nasabah mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi *wan prestasi*. Selain itu, akibat hukum bagi nasabah dapat juga berupa sanksi yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum. Apabila terjadi sengketa yang berlangsung dipersidangan, maka para pihak masing-masing dibebani untuk menunjukkan dalil-dalil yang saling berlawanan, majelis hakim harus memeriksa dan menetapkan dalil manakah yang benar dan yang tidak benar berdasarkan duduk perkaranya. Keyakinan hakim tersebut di bangun dari adanya alat bukti yang di perlihatkan di persidangan. Dengan adanya alat bukti yang dimiliki masing-masing pihak berusaha membuktikan dalilnya atau pendiriannya yang dikemukakan dihadapan majelis hakim dalam persidangan.<sup>174</sup>

Notaris dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* bertindak sebagai pihak ketiga. Notaris menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum dan melaksanakan perintah UUJN. Notaris sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan untuk melegalisasi akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN yang menyatakan bahwa Notaris dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, dengan mendaftar dalam buku khusus.

---

<sup>174</sup> *Ibid*

Terhadap akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris, maka Notaris bertanggung jawab pada 4 (empat) hal:<sup>175</sup>

- a. Identitas
  - notaris wajib meneliti identitas para pihak yang akan menandatangani akta di bawah tangan
  - meneliti apakah cakap untuk melakukan perbuatan hukum
  - meneliti apakah para pihak berwenang menandatangani akta
- b. Isi akta wajib dibacakan oleh Notaris kepada pihak-pihak dan menanyakan apakah benar isi akta yang demikian yang dikehendaki oleh para pihak
- c. Tandatangan harus dilakukan di hadapan notaris
- d. Tanggal, Notaris harus membubuhkan tanggal pada akta di bawah tangan tersebut kemudian dibukukan ke buku daftar yang telah disediakan.

Pertanggungjawaban Notaris atas kebenaran akta di bawah tangan yang dilegalisasinya adalah sebatas kepastian tanda tangan artinya pasti bahwa yang menandatangani akta tersebut memang benar pihak dalam perjanjian, bukanlah orang lain. Hal ini berkaitan dengan Notaris haruslah mengenal para pihak yang menghadap kepadanya. Apabila Notaris telah mengenal para pihak dalam akta tersebut, barulah para pihak tersebut melakukan penandatanganan akta yang dilakukan dihadapan Notaris pada hari dan tanggal itu juga.

Akad *musyarakah* mutanaqishah yang dilakukan secara di bawah tangan ini tidak memiliki implikasi hukum yang sempurna karena terletak pada tandatangan semua pihak dalam perjanjian tersebut. Akta di bawah tangan hanya

---

<sup>175</sup> H.M Imron, *Legalisasi Harus Dilengkapi Saksi*, Renvoi Nomor 10/34, 2006. hlm. 1

memberikan akibat hukum pembuktian yang sempurna kepada pihak yang menandatangani, dan salah satu dari pihak tersebut akan memberikan pembuktian di persidangan. Sedangkan bagi pihak ketiga, dalam hal ini seorang Notaris, akibat hukum dari pembuktiannya adalah bebas. Artinya adalah pembuktiannya terserah pada penilaian hakim yang bersangkutan karena untuk memberi keleluasaan pada hakim untuk mengambil keputusan, apakah akan dianggap sebagai alat bukti yang berkekuatan hukum sempurna, atau sebagai bukti permulaan atau akan tidak diberi kekuatan apapun juga.<sup>176</sup> Berbeda dengan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, untuk akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya berada di tangan hakim untuk mempertimbangkannya.

---

<sup>176</sup> Twinike Sativa Febriandini, 'Studi Kekuatan Pembuktian Surat Pada Sengketa Di Pengadilan Negeri', *Jurnal Verstek*, Vol. 2, No. 1, 2014. hlm. 184

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Implikasi hukum terhadap *syarik* yang tidak memberikan bagi hasil atas penyewaan objek *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* di Bank BPD DIY Syariah adalah nasabah sebagai *syarik* telah melakukan *wan prestasi* karena nasabah sebagai *syarik* tidak membagikan keuntungan dari hasil penyewaan objek *musyarakah mutanaqishah*. Hal ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* pada bagian keempat ketentuan khusus menyebutkan bahwa keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan, selain itu bagi nasabah sebagai *syarik* akta akad *musyarakah mutanaqishah* tersebut dapat batal demi hukum jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat objektif perjanjian terkait kausa yang halal. Jika rukun dan syarat sahnya akad tidak terpenuhi maka akad akan batal sejak awal. Nasabah sebagai *syarik* menurut perspektif *shariah comprehensive base* yang mengharuskan para pihak menggunakan prinsip syariah seluruhnya maka akibat hukum dari nasabah sebagai *syarik* yang tidak memberikan bagi hasil atas penyewaan objek *musyarakah mutanaqishah* menjadikan pembiayaan tersebut *gharar* karena dianggap tidak terpenuhinya unsur syariah dalam transaksi tersebut dan telah menyimpang dari Fatwa DSN-MUI.

2. Akibat hukum terhadap akta akad *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* yang dilegalisasi di hadapan Notaris adalah akta akad *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* tetaplah sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sepanjang rukun dan syarat sahnya akad terpenuhi. Selain itu, akibat hukum terhadap akta yang memuat kesepakatan dalam pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* yang dilakukan dengan di bawah tangan dan dilegalisasi di hadapan Notaris lebih kuat dari pada akta di bawah tangan yang tidak dilegalisasi. Artinya, akta di bawah tangan tidak mempunyai akibat hukum pembuktian yang sempurna karena terletak pada tandatangan semua pihak dalam perjanjian tersebut. Akta di bawah tangan hanya memberi akibat hukum pembuktian yang sempurna demi keuntungan dari pihak penandatanganan hendak memberikan suatu bukti. Sedangkan, akibat hukum bagi Notaris terhadap akta akad *musyarakah mutanaqishah* adalah Notaris hanya bertanggung jawab sebatas identitas para pihak, wajib membacakan isi akta, tandatangan harus dilakukan dihadapan Notaris, dan hari, tanggal, waktu dilakukannya penandatanganan dan kemudian membukukannya ke buku daftar yang telah disediakan. Notaris sebagai pihak ketiga akibat hukum pembuktiaannya adalah bebas, berbeda dengan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

## **B. Saran**

1. Nasabah sebagai *syarik* yang tidak memberikan bagi hasil atas penyewaan objek *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* di Bank BPD DIY Syariah, berkaitan dengan hasil penyewaan objek tersebut dilakukan perjanjian

terlebih dahulu. Perjanjian ini berkaitan dengan apakah hasil dari penyewaan tersebut akan menjadi milik nasabah sebagai *syarik* atau dipergunakan sebagai pembayaran angsuran. Sehingga para pihak yang berakad tersebut tidak ada yang dirugikan dan tidak ada pihak yang dianggap melakukan *wanprestasi*. Selain itu, nasabah sebagai *syarik* terlebih dahulu memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif perjanjian serta memenuhi unsur-unsur perjanjian. Selain itu, nasabah sebagai *syarik* juga harus memenuhi rukun dan syarat sahnya akad.

2. Nasabah sebagai *syarik* sebaiknya setiap melakukan suatu pembiayaan dilakukan dengan akta autentik. Sehingga nasabah sebagai *syarik* lebih terlindungi dan kekuatan pembuktiannya menjadi pembuktian yang sempurna. Notaris sebagai pihak ketiga juga akan lebih aman karena Notaris mengetahui kebenaran isi akta yang sesungguhnya.



## Daftar Pustaka

### I. Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2009)

Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010)

Agus Pandoman, *Pembiayaan Yang Adil*, Cetakan Pertama, 2017

———, *Sistem Hukum BW dan Islam* (Jakarta: Raga Utama Kreasi, 2017)

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2009)

AK, Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006)

Algra N.E, and H.R.W. Gokkel, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andrea, Belanda Indonesia*, (Bandung: Bina Cipta, 1983)

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001)

Arif, Saifudin, *Notariat Syariah dalam Praktik, Jilid Ke I Hukum Keluarga Islam* (Jakarta: Darunnajah Publishing, 2011)

Arifin, Zainal, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Tangerang: Aztera Publisher, 2009)

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pres, 2013)

Ash-Shidieqy, Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalat* (Jakarta: Bulan Bintang, 1999)

Askara, *Akad dan Produk Bank Syari'ah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007)

- Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa di Pengadilan* (Yogyakarta: FH UII Pres, 2017)
- Efendi Paranginangin, *Anda Bermaksud Jadi Notaris?* (Jakarta: Esa Study Club, 1979)
- Ensiklopedia Hukum Islam*, Bagian Mus (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996)
- F. Ibrahim AE & Nathanela STG, *300 Contoh Surat Perjanjian (Kontrak) dan Surat Resmi* (Jakarta: Gudang Ilmu, 2011)
- Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak* (Jakarta: Visimedia, 2008)
- Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002)
- Gunawan Widjaja, *Hapusnya Perikatan* (Jakarta: Grafindo Persada, 2013)
- H. Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Cetakan ke (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012)
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)* (Bandung: Refika Aditama, 2009)
- , *Majelis Pengawas Daerah Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara* (Bandung: Refika Aditama, 2011)
- Hardijan Rusli, *Perjanjian Indonesia dan Common Law Cet. 2* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo, 2017)
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia,

2004)

Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011)

HR, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara* (Yogyakarta: Rajawali Pers, 2011)

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Pejanjian (Buku II)*

———, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*  
(Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995)

Jaih Mubarak, and Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah: Akad Jual Beli*  
(Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017)

Jamaludin Achmad Kholik, *Musyarakah dalam Ekonomi dan Bisnis Islam*, Cet.  
1 (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2016)

Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI* (Yogyakarta: Konstitusi Press & Citra Media, 2006)

Kartini Muljadi, and Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang* (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2005)

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002)

Kasmir, Dr., *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014)

Kuat Ismanto, *Ekonomi dan Bisnis Islam, Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam: Teori Akad (Cet. Pertama)* (Jakarta: Rajawali Press, 2016)

M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003)

- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007)
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2016)
- , *Hukum Perikatan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Penerbit)
- , *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga Yurisprudensi Doktrin Serta Penjelasan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti)
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2003)
- Maulana Hasanudin, and Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Kencana, 2012)
- MR. R. Tresna, *Komentar HIR* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976)
- Muhammad, Prof, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer* (Yogyakarta: Salemba Empat, 2005)
- , *Manajemen Bank Syari'ah* (yogyakarta: STIE YKPN, 2011)
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Sharia'ah bagi Banker dan Praktisi Keuangan* (Jakarta: Tazkia Institute, 2001)
- Mujahidin, Ahmad, *Hukum Perbankan Syariah* (jakarta: Rajawali Pers, 2016)
- Mukti Fajar ND, and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Munir Fuady, *Arbitrasi Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000)
- Oni Sahroni, and M. Hasanudin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah (Cet.Pertama)* (Jakarta: Rajawali

Pres, 2016)

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008)

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)

R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987)

———, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 1984)

———, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2001)

Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001)

———, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2011)

Riduan Syahrini, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999)

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)* (Yogyakarta: FH UII Pres, 2013)

———, *Perseroan Terbatas, Doktrin Peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi* (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2009)

Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)

Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermessa)

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1988)

———, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* (Yogyakarta: Liberty, 1996)

Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam* (Yogyakarta: Kaukaba, 2014)

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013)

Sutan Remy Syahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993)

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)

TM. Hasbi Ash Shidieqy, *Tafsir Al Quranul Majid An-Nuur* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2000)

Wahbah Az-Zuhaili. Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta: Gema Insani, 2011)

Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015)

## **II. Jurnal**

Ainul Imronah, 'Musyarakah Mutanaqishah', *Al-Intaj*, 4, No. 1 (2018)

Bambang Eko Muljono, 'Kekuatan Pembuktian Akta di bawah Tangan', *Jurnal Independent*, Vol. 5, No. 1

Cita Astunggoro Sukmawirawan, Emi Zulaika, and I Wayan Yasa, 'Kekuatan Pembuktian Legalisasi Dan Waarmeking Akta di bawah Tangan Oleh Notaris', *Hukum Perdata Ekonomi Fakultas Hukum UNEJ*, 2014

Dimas Agung Prastomo, and Akhmad Khisni, 'Akibat Hukum Akta di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris', *Jurnal Akta*, 4, No. 4 (2017)

Endi Suhadi, Ahmad Arif Fadilah, Prodi Ilmu Hukum STIH Painan Tangerang, and PGSD Universitas Muhammadiyah Tangerang, 'Penyelesaian Ganti

Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen’, *Inovasi Penelitian*, 2.7 (2021)

Hosen, Nadratuzzaman, ‘Musyarakah Mutanaqishah’, *Al-Iqtishad*, Vol.1, No. 2 (2009)

Nadratuzzaman Hosen, ‘Musyarakah Mutanaqishah’, *Fakultas Syariah dan Hukum Syarif Hidayatullah Jakarta, Al-Iqtishad*, 1, No. 2 (2009)

Twinike Sativa Febriandini, ‘Studi Kekuatan Pembuktian Surat Pada Sengketa di Pengadilan Negeri’, *Jurnal Verstek*, Vol. 2 No. 1 (2014)

Windi Audya Harahap, Agus Nurdin, and Budi Santoso, ‘Kompetensi Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)’, *Notarius*, Vol.13, No. 1 (2020)

Yusup Deni K, ‘Peran Notaris dalam Praktek Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah’, *Al’Adalah*, 11 No. 7 (2015)

### **III. Penelitian**

Ainah, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat”, Tesis, Hukum Ekonomi Syariah UIN Antasari, 2020

Bagya Agung Prabowo, Disertasi:”*Konsep dan Aplikasi Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia*”, Malaysia, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2016

Dery Giwang Febryanto, “Sengketa Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah”, Skripsi, Hukum Ekonomi Syariah UIN Syarih Hidayatullah, 2022

Dyas Muhammad Hakimi, “Standarisasi Akta Perbankan Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2019

H.M Imron, *Legalisasi Harus Dilengkapi Saksi*, Renvoi Nomor 10/34, 2006

Ida Fitriyana, “Kepastian Hukum Akad Syariah Yang Dibuat dalam Bentuk Akta Notaris”, Tesis, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.

Nurjanah, “Pembiayaan Akad Musyarakah Mutaqisah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya”, Skripsi, Perbankan Syariah IAIN Metro, 2019.

Siti Rohmah, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Akad Musyarakah Mutanaqishah KPR Hits Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC. Serang)”, Skripsi, Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2021.

#### **IV. Undang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

*Staatblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia

PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah

PBI No. 8/21/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah



PBI No. 8/24/PBI/2006 dan SE BI No. 10/14/DPbS/2008

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2008 tentang  
Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah

Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah  
Mutanaqishah

Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi  
Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan

#### **V. Internet**

[law.uii.ac.id/wp-content/uploads/2013/12/Hukum-Kontrak-Prof-Ridwan-Khairandy-FH-UII%2018.pdf](http://law.uii.ac.id/wp-content/uploads/2013/12/Hukum-Kontrak-Prof-Ridwan-Khairandy-FH-UII%2018.pdf) diakses pada Rabu, 28 Juni 2023 pukul 13.50  
WIB

#### **VI. Lain-lain**

Al-Qur'an

Hadits

Ensiklopedia Islam