

Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Klausula Baku Pada Akad Pembiayaan Murabahah Pembelian Rumah Di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Ringroad

Rizki Prananda Tambunan
Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
tambunan456@gmail.com

Abstrak

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (*bai'* atau *sale*). Namun *murabahah* bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang dikenal dalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah. *Murabahah* juga merupakan transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan. Harga barang dalam perjanjian *murabahah* dibayar nasabah secara cicilan. Kepemilikan beralih secara proporsional sesuai dengan cicilan yang telah dibayar. Tambahan biaya (keuntungan) bagi bank disepakati dan ditentukan di muka antara bank dan nasabah. Sehingga menimbulkan beberapa point yang menjadi permasalahan yaitu (1) bagaimana pengaturan klausula baku pada akad pembiayaan *murabahah* menurut hukum perjanjian Islam, (2) bagaimana akibat hukum jika klausula baku pada akad pembiayaan *murabahah* pembelian rumah di PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad tidak sesuai dengan prinsip syariah dan (3) bagaimana tanggung jawab notaris jika klausula baku dalam akad pembiayaan *murabahah* pembelian rumah di PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad tidak sesuai dengan prinsip syariah?. Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif dikonsepsikan sebagai "apa yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan (*law in the books*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas". Penelitian ini juga bersifat deskriptif analitis. Klausula baku pada akad pembiayaan *murabahah* pada dasarnya dibolehkan dalam hukum perjanjian Islam, sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini sesuai dengan asas *ibahah/kebolehan* dalam hukum Islam. Adapun akibat hukum jika klausula baku tidak sesuai dengan prinsip syariah, maka akad pembiayaan *murabahah* dapat dibatalkan. Selanjutnya, yang menjadi tanggung jawab notaris jika klausula baku dalam akad pembiayaan *murabahah* pembelian tidak sesuai dengan prinsip syariah, maka notaris bertanggung jawab secara perdata, pidana, dan administrasi terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya selain itu notaris juga bertanggung jawab berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode etik notaris.

Kata Kunci : Pembiayaan Murabahah, Prinsip Syariah, Notaris.

Abstract

Murabahah is a sharia banking financing product in the form of transaction (*ba'i* or *sale*), but it is not the usual sale between a buyer and a seller. It is a transaction between a Bank its clients and the object is functioned as a mortgage. Its price is paid by the clients in installment. The ownership will be transferred proportionally according to the installment which has been paid. The Bank's profit is agreed and determined in advance by both parties. The research problems are follows: 1) how about the standard clause on the *murabahah* financing contract according to the Islamic contract law, 2) how about the legal consequence of if the standard clause on *murabahah* financing contract in buying a house at PT. Bank Sumut Syariah Medan Ringroad Branch Office is not in accordance with shariah principle, and 3) how about the liability of a Notary if it is not in accordance with sharia principle. The research used juridical normative method which was conceived as "what is written in the law in the books, or law which is conceived as the principle or norm as the standard of appropriate human behavior." It also used descriptive analytic approach.

The standard clause in *murabahah* financing contract is basically permitted in the Islamic contract law as long as it is not contrary to sharia principle. It is in accordance with *ibadah/permissible* principle in the Islamic law. When the standard clause is not in accordance with saria principle, the legal consequence is that it is revoked by law and the Notary has to take civil, criminal, and administrative liability based on UUJN (the Notarial Act) and Notarial Code of Ethics.

Keywords: *Murabahah Financing, Sharia Principle, Notary.*

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Kemajuan teknologi informatika dan kebangkitan nasionalisme serta spiritual saat ini sedang memasuki era budaya global. Budaya global juga ditandai dengan era “Ekonomi Baru”, dan posisi hukum semakin diperlukan guna mengaturnya. Budaya global juga antara lain disemarakan dengan perkembangan konsep “ekonomi Islam”.¹ Perkembangan ekonomi Islam selalu diiringi dengan hukum-hukum *muamalah* dalam Islam yang selalu beranjak dinamis sesuai dengan waktu. Hukum ini diharapkan dapat selalu beriringan dengan langgam kemajuan untuk menyematkan kemaslahatan dan keadilan pada generasi.²

Sistem perbankan syariah sebagai bagian dari konsep ekonomi Islam ke dalam lingkungan ekonomi, dimana perbankan syariah tidak hanya dituntut untuk menghasilkan keuntungan melalui setiap transaksi komersial saja, tetapi juga dituntut untuk mengimplementasikan nilai-nilai syariah yang sesuai dengan Alquran dan Al Hadist.³

Perkembangan bank syariah di Indonesia tidak terlepas dari situasi politik yang melingkupi kehadirannya dan masalah yuridis berkenaan dengan persentuhan antara hukum syariah dengan hukum nasional dan hukum barat, mau tidak mau bank syariah harus menyesuaikan dengan perkembangan zaman.

Perkembangan bank syariah dipengaruhi oleh pemikiran dan upaya para ulama, ahli ekonomi Islam baik secara individu maupun

institusional serta perkembangan dan kemajuan perbankan syariah internasional.⁴

Secara Filosofis, bank syariah sesuai labelnya adalah institusi keuangan yang berbasis syariah Islam. Hal ini berarti bahwa secara makro bank syariah adalah institusi keuangan yang memosisikan dirinya sebagai pemain aktif dalam mendukung dan memainkan kegiatan investasi di masyarakat sekitarnya. Di satu sisi (sisi pasiva atau *liability*), bank syariah adalah lembaga keuangan yang mendorong dan mengajak masyarakat untuk ikut aktif berinvestasi melalui berbagai produknya, sedangkan di sisi lain (sisi aktiva atau aset) bank syariah aktif untuk melakukan investasi di masyarakat. Dalam kacamata mikro, bank syariah adalah institusi keuangan yang menjamin seluruh aktivitas investasi yang menyertainya telah sesuai dengan syariah.⁵

Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Perbankan, menyebutkan :

“Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*) atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewakan dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*)”.⁶

¹ Abdul Shomad, *Akad Mudharabah dalam Perbankan Syariah*, Yuridika, Jakarta, 2001, h. 343. (Selanjutnya disebut sebagai Abdul Shomad I).

² Rizki Nurul Huda, *Analisis Hukum Terhadap Akad Pembiayaan dengan Prinsip Syirkah Almudharabah Pada Bank Sumut Cabang Marelan Raya Medan*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2017, h. 1

³ Abdul Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Prenada Media Group,

Jakarta, 2010, h. 76. (Selanjutnya disebut sebagai Abdul Shomad II).

⁴ Abdul Shomad II, *Ibid.*, h. 114.

⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, h. 1.

⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cet.5, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, h. 148.

Tatanan hukum perbankan Indonesia, mengenal dua sistem perbankan nasional yaitu bank yang berdasarkan Prinsip Konvensional dan Bank yang berdasarkan Prinsip Syariah. Salah satu kegiatan usaha bank umum yaitu pemberian atau penyaluran kredit pada bank konvensional dan pembiayaan pada bank syariah. Jenis bank menentukan kegiatan usaha yang dapat dilakukannya, maka kegiatan usaha yang dapat dilakukan bank konvensional akan jauh berbeda dengan usaha yang dilakukan oleh bank berdasarkan prinsip syariah.⁷

Perbedaan kredit dengan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah pada kontra prestasinya yang satu berupa bunga, sedangkan yang lainnya berupa bagi hasil, margin, keuntungan, biaya sewa dan biaya administrasi.⁸ Terminologi yang dipakai dalam lingkup usahanya juga berbeda, misalnya istilah kredit yang dipakai pada lingkungan bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional, sedangkan istilah pembiayaan dipakai pada lingkungan bank syariah. Meskipun istilah yang digunakan berbeda, tetapi makna yang terkandung di dalamnya sama.

Dapat dijelaskan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya untuk pembelian rumah atau mobil. Dimana kredit dan pembiayaan mempunyai makna yang sama yaitu sama-sama penyediaan uang berdasarkan kesepakatan para pihak. Tetapi, walaupun kredit dan pembiayaan memiliki makna atau pengertian yang sama tetapi berbeda dalam konsep pendanaannya.

Setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah diwujudkan dalam bentuk tertulis (perjanjian pembiayaan), perjanjian yang dibuat antara bank dengan debitur. Setiap pembiayaan yang disetujui bank syariah wajib dibuat perjanjian berupa akad pembiayaan tertulis dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum syariah serta hukum positif yang dapat melindungi kepentingan bank;
2. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali pembiayaan serta persyaratan pembiayaan lainnya.⁹

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Untuk itu, perbankan syariah dalam menyalurkan pembiayaannya harus berlandaskan kepada dua prinsip pembiayaan syariah yang mendasar, yaitu :

1. Prinsip keadilan, pembiayaan saling menguntungkan baik pihak yang menggunakan dana maupun pihak yang menyediakan dana.
2. Prinsip kepercayaan, merupakan landasan dalam menentukan persetujuan pembiayaan maupun dalam menghitung margin keuntungan maupun bagi hasil yang menyertai pembiayaan tersebut.¹⁰

Ada beberapa aspek yang termasuk unsur pokok dalam pembiayaan, yaitu :

⁷ *Ibid.*, h. 150.

⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek hukum Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h. 236.

⁹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Ekonisia, Yogyakarta, 2003, h. 33.

¹⁰ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, h. 112.

1. Bank Syariah, yang merupakan badan usaha dan memberikan pembiayaan kepada pihak yang membutuhkannya;
2. Mitra Usaha, yaitu pihak yang mendapat pembiayaan dari bank syariah;
3. Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan bahwa mitra usaha akan memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan dana sesuai dengan perjanjian;
4. Akad, yaitu kontrak perjanjian atau kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah atau mitra kerja;
5. Risiko, yaitu kemungkinan dana pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tidak dikembalikan, jika demikian, tentu pihak bank pasti akan merugi;
6. Jangka waktu, yaitu periode waktu pembayaran kembali dana pembiayaan daripada nasabah. Jangka waktunya ada jangka pendek yaitu 1 tahun, jangka menengah yaitu 1-3 tahun dan jangka panjang lebih dari 3 tahun;
7. Jasa, yaitu imbalan sejumlah uang yang diberikan oleh nasabah kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan pada waktu akad.¹¹

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana/atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*

2. Transaksi sewa – menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, salam, dan *istishma*
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.¹²

Kredit Pemilik Rumah termasuk dalam satu jenis kredit konsumtif, dimana kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang-barang atau jasa-jasa yang akan memberikan kepuasan secara langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen). Dengan demikian Kredit Pemilik Rumah bisa diartikan sebagai kredit yang dipergunakan untuk membangun, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan cara pembayaran angsuran tiap bulan sesuai dengan waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak dengan tujuan untuk konsumsi pribadi, keluarga atau rumah tangga.¹³

Salah satu produk KPR Syariah adalah pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* merupakan

¹¹ Asmuni dan Siti Mujiatun, *Bisnis Syariah: Suatu Pengembangan Bisnis yang Humanistik dan Berkeadilan*, Perdana Publishing, Medan, 2013, h. 146.

¹² Nur Melinda Lestari, *Sistem Pembiayaan Bank Syariah; Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008*, Grafindo Books Media, Jakarta, 2015, h. 23.

¹³ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, h.127.

jual beli barang (rumah) pada harga asal dengan tambahan keuntungan atau margin yang disepakati antara bank dengan nasabah. Dalam melakukan transaksi jual beli ini, nasabah perbankan syariah dapat difasilitasi melalui akad *murabahah*, sehingga melahirkan penyaluran dana melalui pembiayaan *murabahah*.¹⁴

Menurut Penjelasan Pasal 19 ayat 1 huruf d, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa “Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati”.¹⁵

Pembiayaan *murabahah* ini secara prinsip merupakan penyaluran dana bank syariah dengan cepat dan mudah, dimana bank syariah mendapat *profit* yaitu *margin* dari pembiayaan serta mendapatkan administrasi, komisi asuransi (*fee based income*). Sementara bagi nasabah, pembiayaan *murabahah* ini merupakan alternatif pendanaan yang memberikan keuntungan kepada nasabah dalam bentuk membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang, seperti pembelian dan renovasi bangunan, pembelian kendaraan, pembelian barang produktif seperti mesin produksi dan pengadaan barang lainnya, disini nasabah akan mendapat peluang mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian.¹⁶

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (*bai’* atau *sale*). Namun *murabahah* bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual

saja sebagaimana yang dikenal dalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada ditangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark-up*/margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark-up*/margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *murabahah (cost-plus profit)*.

Murabahah juga merupakan transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan. Harga barang dalam perjanjian *murabahah* dibayar nasabah secara cicilan. Kepemilikan beralih secara proporsional sesuai dengan cicilan yang telah dibayar. Tambahan biaya (keuntungan) bagi bank disepakati dan ditentukan di muka antara bank dan nasabah. Dari hal tersebut apakah perjanjian *murabahah* sudah sesuai dengan prinsip syariah.¹⁷

Adapun yang menjadi dasar hukum pembiayaan *murabahah*, antara lain :

1. Pasal 19 ayat (1) huruf d dan ayat (2) huruf d serta Pasal 21 huruf b angka 2 Undang-undang Perbankan Syariah;
2. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*;
3. Fatwa No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*;

¹⁴ Adiwirman A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 113.

¹⁵ Penjelasan Pasal 19 huruf d Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

¹⁶ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2000, h. 22.

¹⁷ *Ibid.*, h. 99.

4. Fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *Murabahah*;
5. Fatwa No.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *Murabahah*;
6. Fatwa No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah)*;
7. Fatwa No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar;
8. Fatwa No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah*;
9. Fatwa No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *murabahah*.¹⁸

Sebelum pembiayaan direalisasikan, terlebih dahulu harus dibuat akad atau perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban antara bank dengan nasabah penerima fasilitas pembiayaan. Dalam praktik, akad atau perjanjian pembiayaan memiliki berbagai macam istilah, antara lain perjanjian pembiayaan, perjanjian membuka pembiayaan, dan sebagainya. Disamping mengatur hak dan kewajiban bank serta nasabah, perjanjian atau persetujuan antara bank dengan nasabah penerima fasilitas pembiayaan (debitur) juga berfungsi sebagai perikatan pokok dari perjanjian pengikatan jaminan (*accessoir*).¹⁹

Suatu akad yang dibuat secara sah akan menimbulkan hubungan hukum yang mengikat serta memberikan hak dan menimbulkan kewajiban kepada para pihak yang membuatnya. Karena itu, akad yang dibuat secara sah harus

memenuhi *syarat* dan *rukun*. Syarat adalah sesuatu yang harus ada sebelum akad tersebut dilakukan, sedangkan rukun adalah sesuatu yang harus ada pada waktu akad itu dilangsungkan.²⁰

Syarat-syarat yang terkait dengan rukun tersebut dinamakan dengan “syarat terbentuknya akad (*syurūth al-In’iqad*)” yang telah diuraikan di atas. Adapun syarat- syarat pada umumnya ada enam macam, yaitu:

1. Memisahkan sesuatu dari suatu tempat ke tempat yang lain (*Tamyiz*);
2. Berbilang pihak (*at-Ta’addud*);
3. Persatuan ijab dan qabul (kesepakatan);
4. Kesatuan majelis akad;
5. Objek akad dapat diserahkan;
6. Objek akad tertentu atau dapat ditentukan²¹

Secara umum, adapun rukun akad adalah:

1. Rukun pertama, yaitu adanya para pihak yang harus memenuhi syarat kecakapan (*ahliyah*) untuk melakukan akad atau karena kewenangan (wilayah) atau karena perwakilan (*wakalah*).
2. Rukun kedua, berupa pernyataan kehendak para pihak harus memenuhi syarat, yaitu adanya ijab dan kabul yang merupakan kesepakatan para pihak.
3. Rukun ketiga, yaitu mengenai objek akad harus memenuhi syarat, harus telah ada ketika akad berlangsung, dapat ditransaksikan (*mutaqawwim*),

¹⁸ A . Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, h. 206.

¹⁹ Sutan Remy Sjahdemi, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2000, h. 64.

²⁰ *Ibid.*, h. 110.

²¹ Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, h. 97-98.

dapat diserahterimakan, harus jelas dan diketahui oleh para pihak, harus suci dan tidak najis.

4. Rukun keempat, berupa tujuan akad harus diizinkan oleh *syarak* atau tidak bertentangan dengannya.²²

Syarat sahnya akad pada dasarnya sama dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang sebagaimana ditentukan dalam hukum positif, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata. Untuk sahnya suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan diri (*Sighat Al-Aqd*), kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu (*Mahal Al-Aqd/Al-Ma'qud Alaih*), serta suatu sebab yang halal (*Maudhu' Al-Aqd*).²³

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya terutama ketika akad tersebut adalah kegiatan mencari keuntungan (*tijarah*) dan sebagian dari kegiatan tolong menolong (*tabarru*) harusnya berdasarkan pada prinsip-prinsip yang sesuai dengan prinsip syariah Islam.

Akad dalam muamalah memiliki kedudukan yang sangat menentukan bagi keabsahan transaksi yang terjadi diantara para pihak yang membuat akad. Jika terdapat syarat-syarat dan ketentuan dalam akad yang bertentangan dengan prinsip syariah, maka akad itu akan batal. Semua syarat dan ketentuan yang berlaku bagi transaksi *murabahah* harus dirundingkan dan ditentukan diawal antara bank dan nasabah sebelum kedua belah pihak menandatangani akad tersebut.²⁴

Pasal 24 ayat (1) huruf a, ayat (2) huruf a dan Pasal 25 huruf a Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menentukan dengan tegas bahwa “bank syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah”. Artinya, akad syariah yang dibuat antara bank dan nasabah tidak boleh berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Berdasarkan pengertian mengenai pembiayaan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Perbankan Syariah, maka dapat disimpulkan bahwa akad pembiayaan merupakan hubungan muamalah tidak secara tunai, karena dalam pengertian mengenai pembiayaan tersebut, pihak lain yang menerima dana pembiayaan dari bank atau nasabah penerima fasilitas wajib mengembalikan dana tersebut kepada bank setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Oleh karena itu, berdasarkan ayat tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa agar tercapai kebaikan dan terhindar dari kerugian bagi pihak-pihak yang melakukan akad pembiayaan tidak secara tunai tersebut, maka akad pembiayaan tersebut harus dibuat secara tertulis.

Berdasarkan peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Berdasarkan Prinsip Syariah, ditegaskan bahwa *draf* akad produk merupakan salah satu syarat untuk mengajukan permohonan persetujuan produk baru oleh bank syariah dan unit usaha syariah kepada Bank Indonesia. Analogi dengan

²² Gufon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Ed. 1., Cet. 1., Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 78.

²³ Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 1995, h. 132.

²⁴ *Ibid.*, hlm.89.

ketentuan tersebut maka format dan klausul-klausul pokok pada akad-akad bank syariah, misalnya format komparasi, klausul mengenai pelaksanaan prinsip syariah dalam akad pembiayaan yang bersangkutan, klausul mengenai jenis dan sebagainya. Terhadap akad-akad yang telah dibukukan tersebut masih terbuka untuk diadakannya penyesuaian oleh bank sesuai dengan kebutuhan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, antara lain keadilan, kesetaraan, dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.²⁵

Setiap transaksi yang dilakukan oleh bank syariah diwujudkan dalam bentuk tertulis yaitu akad. Akad yang dibuat antara bank syariah dengan nasabah dituangkan dalam bentuk akad baku, sebagaimana halnya yang dilakukan oleh bank konvensional yang menggunakan kontrak baku. Perjanjian pembiayaan yang dibuat baik dengan akta notaris maupun akta dibawah tangan, pada umumnya dibuat dengan bentuk akad baku ataupun yang sebelumnya telah disiapkan isi atau klausula-klausulanya oleh bank dalam suatu formulir tercetak. Biasanya akad baku ataupun kontrak baku digunakan dengan tujuan agar perjanjian dapat dilakukan secara cepat dan praktis. Sehingga isi kontraknya cenderung tidak seimbang atau kadang berat sebelah, hak-hak bank sebagai penyedia dana lebih banyak daripada kewajiban-kewajibannya, sedangkan di lain pihak yang membutuhkan dana lebih banyak kewajiban-kewajiban daripada hak-haknya.²⁶

Keberadaan notaris juga sangat dibutuhkan dalam perbankan syariah untuk membuat akad. Akad yang dibuat oleh notaris biasanya dalam

bentuk mencari untung (*tijarah*) guna pendanaan pembiayaan jasa perbankan, salah satunya adalah akad *murabahah*. Akad yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pada praktiknya, pembiayaan *murabahah* dituangkan dalam bentuk akad baku, bahwa nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidak diberikan kesempatan untuk bernegosiasi tentang klausula yang ada dalam akad pembiayaan *murabahah*. Komposisi akad pembiayaan mengacu kepada format akta notaris dengan penyesuaian seperlunya sesuai dengan kebijakan pada masing-masing bank syariah. Walaupun format akta notaris disesuaikan dengan kebijakan pada masing-masing bank syariah, tetapi dalam prakteknya ada beberapa penyimpangan-penyimpangan dalam akad *murabahah*.²⁷

Penyimpangan tersebut misalnya saja dalam hal melibatkan perhitungan margin keuntungan. Dimana dalam perhitungan margin, ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan *murabahah* kemudian pihak bank menawarkan beberapa besaran *platform* pembiayaan tersebut beserta margin keuntungan yang diambil oleh bank. Bank tidak mengambil keuntungan berdasarkan besaran dari *ra'sulmal*, tetapi dari besaran uang yang dikeluarkan oleh bank. Perbankan syariah melibatkan inflasi dalam menentukan margin keuntungannya. Hal ini sangat bertentangan dengan syariah, sebab tingkat inflasi di masa depan merupakan sesuatu yang tidak pasti. Menurut standar produk perbankan syariah *murabahah*, margin ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah serta margin tidak boleh

²⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, h. 146.

²⁶ Alamsyah, *Klausula Eksemsi Dalam Kontrak Baku Syariah 2 April 2012*, Hakim Pengadilan Agama

Sengeti, diakses <http://www.badilag.net/data/artikel> tanggal 6 Mei 2018, pada pukul 10.25 WIB

²⁷ Sutan Remy Sjahdemi, *Op.Cit.*, h. 114.

bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.²⁸

Notaris harus memperhatikan pada saat pembuatan akta hendaknya melihat fakta hukum seperti jenis akad mana yang akan dilaksanakan yang harus dicantumkan secara jelas dan tegas dalam akta tersebut. Misalnya saja, apabila ada jual beli pembelian rumah dengan menggunakan akad syariah, maka fakta hukum akad pembiayaan *murabahah* yang harus dimuat secara tegas dan jelas di dalam akta pembiayaan oleh notaris.²⁹

Sehubungan dengan uraian di atas, maka perlu suatu penelitian lebih lanjut mengenai akad pembiayaan *murabahah* yang tidak sesuai dengan prinsip syariah yang akan dituangkan ke dalam judul tesis “Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Klausula Baku Pada Akad Pembiayaan *Murabahah* Pembelian Rumah Di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan klausula baku pada akad pembiayaan *murabahah* menurut hukum perjanjian Islam?
2. Bagaimana akibat hukum jika klausula baku pada akad pembiayaan *murabahah* pembelian rumah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad apakah sesuai dengan prinsip syariah?
3. Bagaimana tanggung jawab Notaris jika klausula baku dalam akad pembiayaan

murabahah pembelian rumah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad tidak sesuai dengan prinsip syariah?

C. Metode Penelitian

Metode (Inggris: *method*, Latin: *methodus*, Yunani: *methodos-meta* berarti “sesudah, diatas”, sedangkan *hodos*, berarti “suatu jalan, suatu cara”). Mula-mula metode diartikan secara harfiah sebagai “suatu jalan yang harus ditempuh, menjadi penyelidikan atau penelitian berlangsung menurut suatu rencana tertentu”.³⁰

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahannya yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³¹

Adapun untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui tahap-tahap penelitian antara lain sebagai berikut; Studi Kepustakaan (*Library Research*) yaitu menghimpun data dari hasil penelaahan bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Untuk memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer, hukum sekunder dan hukum tersier dalam penelitian ini akan menggunakan alat penelitian studi dokumen/pustaka atau penelitian pustaka

²⁸ Otoritas Jasa Keuangan www.ojk.go.id, diakses pada tanggal 9 April 2018, pukul 11.00 WIB.

²⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana, Jakarta, 2011, h. 168.

³⁰ Tampil Anshari Siregar, *Metodologi Penelitian*

Hukum Penulisan Skripsi, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2005, h. 15.

³¹ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, h. 31.

(*library research*) yaitu dengan cara mengumpulkan semua peraturan Perundang-undangan, dokumen-dokumen hukum dan buku-buku yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian.³² Studi lapangan (*field research*) yaitu dengan melakukan wawancara yang menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) pada beberapa informan yang dijadikan sebagai sumber informasi pengumpulan data dalam penelitian ini, yaitu salah satu Notaris di Medan dan PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Ringroad Medan.

II. Hasil dan Penelitian

Hukum perikatan Islam pada prinsipnya juga menganut asas kebebasan berkontrak yang dituangkan dalam *antaradhin* sebagaimana diatur dalam Qs. An-Nisa ayat 29 dan Hadist Nabi Muhammad Saw, yaitu “suatu perikatan atau perjanjian akan sah dan mengikat kedua belah pihak apabila ada kesepakatan (*antaradhin*) yang terwujud dalam dua pilar yaitu Ijab dan Kabul, namun demikian tentunya terdapat perbedaan dalam konsep syariah dan bertitik tolak dari Firman Allah Swt. Dalam Al-qur’an dan juga pernyataan dan perilaku Nabi Muhammad Saw dalam hadist.³³ Kesepakatan para pihak dalam pembiayaan dituangkan dalam bentuk perjanjian atau akad. Pengertian akad dituangkan pada Pasal 1 angka (13) Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang menyatakan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip

Syariah. Dengan adanya pengaturan mengenai penggunaan prinsip syariah sebagai dasar dalam membuat perjanjian, diharapkan Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dapat memberikan payung hukum sehingga perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan aturan syariah. Prinsip syariah yang dimaksud kemudian dituangkan pada Pasal 1 ayat (12) Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Prinsip syariah yang digunakan berkaitan dengan perjanjian yang terdapat pada fatwa diatur secara tersendiri pada setiap produk dan jasa yang terdapat pada perbankan syariah. Saat ini, kebanyakan perjanjian yang terdapat pada perbankan syariah dibuat secara baku dimana beberapa klausula yang terdapat pada perjanjian perjanjian tersebut dapat memberatkan salah satu pihak saja. Memberatkan salah satu pihak maksudnya adalah bahwa dalam perjanjian tersebut hanya menyebutkan hak-hak dari satu pihak saja (yaitu pihak yang mempersiapkan perjanjian baku tersebut) tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban pihaknya dan sebaliknya hanya atau terutama menyebutkan kewajiban-kewajiban pihak lainnya sedangkan apa yang menjadi hak-hak lainnya itu tidak disebutkan.³⁴ Pada asas-asas dari perjanjian menurut Hukum Islam, maka dapat diketahui bahwa tidak adanya kebebasan dalam akad termasuk melanggar asas kebebasan berakad

³² Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 156-159.

³³ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2007, h. 204.

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h. 71.

atau dalam istilah bahasa arab disebut dengan *mabda' hurriyyah at-ta'aqud*. Pada asas kebebasan berakad, para pihak yang melakukan akad harus memiliki dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan *miss-statement*. Keabsahan klausula baku dalam perspektif hukum Islam adalah apabila terdapat prinsip-prinsip syariah di dalamnya. Adanya asas kebebasan, asas konsensualisme, asas keseimbangan, asas kemaslahatan, asas amanah dan asas keadilan.

Penerapan kontrak baku pada pembiayaan *murabahah* di Bank SUMUT Syariah berlangsung setelah melalui beberapa tahap yaitu adanya pengajuan pembiayaan dari nasabah, analisa dari bank yang bersangkutan, hingga dikeluarkannya SP3 (Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan). SP3 (Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan) adalah surat yang memuat hal-hal penting mengenai struktur pembiayaan, seperti jangka waktu, nominal, agunan dan lain-lain. SP3 inilah yang kemudian dituangkan dalam kontrak pembiayaan ditambah dengan klausul-klausulnya yang telah dibakukan oleh bank. Pada prinsipnya, jika nasabah sudah setuju dengan SP3, maka tidak ada negosiasi lagi di akad/kontrak. Nasabah harus mengikuti aturan-aturan kontrak yang telah ditetapkan oleh Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan. Karena kesempatan untuk nasabah melakukan tawar menawar tidaklah banyak (terbatas). Bank menyediakan naskah kontrak baku pembiayaan *murabahah* yang telah dicetak dalam bentuk *blanko* (formulir) dan dalam bentuk *master* (di dalam komputer) dalam jumlah yang banyak. Nasabah dalam hal ini dapat

membaca isi kontrak sebelum menandatangani, akan tetapi tidak mempunyai kesempatan untuk merundingkan ataupun merubah isi klausul kontrak yang telah dibakukan oleh bank syariah, kecuali pada tahap pengajuan pembiayaan. Pada tahap tersebut nasabah mempunyai kesempatan untuk menuliskan jumlah pembiayaan, jangka waktu, dan jaminan yang diinginkan, artinya nasabah mengeluarkan keinginannya pada bagian-bagian tersebut.³⁵ Kontrak baku di sini adalah klausul-klausulnya yang berupa isi/syarat/ketentuan-ketentuan yang telah dibakukan oleh bank dalam kontrak perjanjian ini. Tujuannya untuk menyeragamkan setiap transaksi pembiayaan yang sama yang dilakukan dalam jumlah yang banyak, juga untuk menghemat waktu, sehingga waktu yang digunakan lebih efisien. Selain itu juga, untuk lebih menguntungkan pihak bank dan menghindarinya dari terjadinya kerugian.³⁶ Terhadap akad-akad yang telah dibakukan tersebut masih terbuka untuk diadakan penyesuaian oleh bank sesuai dengan kebutuhan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah antara lain, keadilan, kesetaraan, dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1) menyatakan, 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 membuat akta autentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh

³⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Palti Raja Siregar selaku Back Office di KC Syariah Medan Ringroad.

³⁶Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan*

Kontrak, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, h. 44.

yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum setiap kehidupan bermasyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, perbankan, kegiatan sosial dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum. Dengan adanya akta autentik, memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta autentik tersebut merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengketa. Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Notaris mempunyai tanggung jawab terhadap akta akad pembiayaan perbankan syariah yang dibuat di hadapannya secara otentik. Terhadap akta akad tersebut, Notaris mempunyai tanggung jawab penuh tentang kebenaran dan ketepatan konstruksi akad agar terpenuhinya syarat subjektif maupun objektif atas akad/perjanjian, sehingga akta akad yang dibuat di hadapan notaris benar dan secara otentik sangat mendasar menjadi akta akad yang mempunyai kekuatan nilai pembuktian yang sempurna. Apabila para pihak menganggap ada yang tidak benar dari akta tersebut dan menderita kerugian sebagai akibat langsung dari akta tersebut maka pihak dimaksud harus menggugat

notaris dan wajib membuktikan apakah akta notaris tersebut tidak memenuhi aspek lahiriah, formal atau materiil dan membuktikan kerugiannya. Notaris harus bertanggung jawab penuh atas konstruksi akta akad sejak akta akad tersebut diformulasikan ke dalam akta, sehingga jika terjadi sengketa pada akta akad yang dinyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum yang merujuk pada mekanisme pembuatan akta akadnya, notaris harus mempertanggungjawabkannya, bahkan ketika kemudian oleh hakim memutuskan untuk membayar ganti rugi yang diderita oleh para subjek sebagai akibat langsung dari adanya kesalahan konstruksi akta akad yang dibuat oleh notaris. Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai dengan ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu seperti denda maupun kurungan bagi mereka yang melanggar ketentuan tersebut. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara.³⁷Oleh karenanya notaris perlu memperhatikan dengan seksama bagaimana bentuk akta akad yang dibuat di hadapannya agar sesuai serta tidak melanggar ketentuan yang telah ditetapkan secara prinsip syariah. Pada praktiknya, bank telah menyiapkan formulasi sendiri dalam membuat akad pembiayaan, selanjutnya diserahkan kepada notaris yang disertai surat order untuk dibuatkan menjadi notariil akta. Walaupun pihak bank telah menyiapkan sendiri draft dari akadnya, notaris tetap membuat kerangka akta, hal ini adalah

³⁷ Mahalia Nola Pohan, *Suatu Tinjauan Tentang Pembatalan Akta Notaris Yang Penandatannya Di*

Lakukan Di Dalam Rumah Tahanan, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2011, h. 112.

bentuk dari kecermatan dan kehati-hatian notaris dalam membuat akta.³⁸

III. Kesimpulan

- a. Keabsahan klausul baku pada akad pembiayaan *murabahah* menurut hukum Islam yaitu pada dasarnya boleh menurut Islam, sesuai dengan asas *ibahah* dan asas kebebasan. Dimana, pembuatan perjanjian dalam bentuk apapun, sekalipun belum ada hadist ataupun kaidah fiqih yang pernah mengkajinya, adalah boleh. Keabsahan klausul baku dalam perspektif hukum Islam adalah apabila terdapat prinsip-prinsip syariah di dalamnya. Adanya asas kebebasan, asas konsensualisme, asas keseimbangan, asas kemaslahatan, asas amanah dan asas keadilan.
- b. Jika klausula baku pada akad pembiayaan *murabahah* tidak sesuai dengan prinsip syariah adalah sering kali klausul baku yang dibuat oleh bank sangat menekan nasabah, sehingga dapat dikatakan bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan. Akad pembiayaan *murabahah* yang bertentangan dengan prinsip syariah, maka akan menimbulkan akibat hukum di dalamnya. Klausul yang jelas bertentangan dengan prinsip syariah, maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan.
- c. Tanggung Jawab Notaris jika klausula baku dalam akad pembiayaan *mudharabah* tidak sesuai dengan prinsip syariah adalah apabila notaris dalam hal hanya sebatas legalisasi perjanjian dibawah tangan maka yang menjadi tanggungjawab dari notaris tersebut hanya sebatas melihat bahwa pihak yang melaksanakan perjanjian benar-benar orang yang menurut hukum patut

melaksanakan perjanjian tersebut dan apabila notaris dalam pembuatan aktanya pembiayaan *murabahah* tidak sesuai dengan prinsip syariah, notaris dapat dikenakan teguran dikarenakan sampai saat ini belum ada secara jelas mengenai aturan format akta pembiayaan diperbankan syariah dan perbankan syariah sendiri tidak menentukan hal tersebut.

Daftar Pustaka

Buku-buku

- Anwar, Samsul, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ascarya, 2011, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Asmuni dan Siti Mujiatun, 2013, *Bisnis Syariah: Suatu Pengembangan Bisnis yang Humanistik dan Berkeadilan*, Perdana Publishing, Medan.
- Budiono, Herlien, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Djumhana, Muhammad, 2006, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cet.5, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Gemala, Dewi, 2006, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta.
- Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Kencana, Jakarta.
- Karim, Adiwarmanto, A., 2007, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir, 2012, *Dasar-Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir, 2012, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Lestari, Nur Melinda, 2015, *Sistem Pembiayaan Bank Syariah; Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008*, Grafindo Books Media, Jakarta.

³⁸ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Kota Medan Risna Rahmi Arifa.

- Mas'adi, Gufron A., 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Ed.1., Cet. 1., Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, 2000, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta.
- Miru, Ahmadi, 2016, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Shomad, Abdul, 2001, *Akad Mudharabah dalam Perbankan Syariah*, Yuridika, Jakarta.
- , 2010, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Prenada Media Grup, Jakarta.
- Siregar, Tampil Anshari, 2005 *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 2000, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.
- , 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Sudarsono, Heri, 2003, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi, Cet. I. Ed, II*, Ekonisia, Yogyakarta.
- Sunggono, Bambang, 1995, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung.
- Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-aspek hukum Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama, Jakarta.
- Wangawidjaja, A., 2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Jurnal Hukum

- Mahalia Nola Pohan, 2011, *Suatu Tinjauan Tentang Pembatalan Akta Notaris Yang Penandatannya Di Lakukan Di Dalam Rumah Tahanan*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Rizki Nurul Huda, 2017, *Analisis Hukum Terhadap Akad Pembiayaan dengan Prinsip Syirkah Almudharabah Pada Bank Sumut Cabang Marelan Raya Medan*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.

Undang-Undang

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Internet

- Alamsyah, *Klausula Eksemsi Dalam Kontrak Baku Syariah 2 April 2012*, Hakim Pengadilan Agama Sengeti, diakses <http://www.badilag.net/data/artikel> tanggal 6 Mei 2018, pada pukul 10.25 WIB.
- Otoritas Jasa Keuangan www.ojk.go.id, diakses pada tanggal 9 April 2018, pukul 11.00 WIB.

Wawancara

- Hasil Wawancara dengan Bapak Palti Raja Siregar selaku Back Office di KC Syariah Medan Ringroad.
- Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Kota Medan Risna Rahmi Arifa,