PERLINDUNGAN HUKUM *MUSYTARI* TERHADAP *BA'I* DALAM AKAD MURABAHAH ATAS TANAH WARIS BERMASALAH

TESIS

Oleh:

Nama Mahasiswa : Bella Putri Sakinah
NIM : 24921012
Prodi : Kenotariatan

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2026

HALAMAN PERSETUJUAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PERLINDUNGAN HUKUM MUSYTARI TERHADAP BA'I DALAM AKAD MURABAHAH ATAS TANAH WARIS BERMASALAH

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada tanggal 18 Agustus 2026

Yogyakarta, 18 Agustus 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D,

HALAMAN PENGESAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PERLINDUNGAN HUKUM MUSYTARI TERHADAP BA'I DALAM AKAD MURABAHAH ATAS TANAH WARIS BERMASALAH

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 18 Agustus 2026

Tim Penguji		Tanda Tangan
1. Ketua	Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D,	
2. Anggota	Abdul Jamil,Dr.,S.H., M.H.,	
3. Anggota	Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,	

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,
NIK. 934100105

HALAMAN MOTTO

"*Untuk semua perempuan, dengan pendidikan*

***kamu tidak akan pernah kalah*."**

(Penulis)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Setiap kata yang tertulis dalam tesis ini, saya persembahkan untuk orang-orang yang paling berharga dalam hidup saya yaitu aba dan ibu, yang tidak pernah lelah memberikan dukungan baik itu moril maupun materil serta selalu mendoakan saya dalam setiap doanya, dan kepada abang, kakak dan adik saya yang telah memberikan motivasi serta dukungan dalam perjalanan saya, dan teman-teman saya yang telah hadir dalam hidup saya. Terima kasih selalu mendukung saya dalam menggapai impian saya apapun itu.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Orisinalitas Tugas Akhir/Tesis Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:
Nama : Bella Putri Sakinah
NIM : 24921012
Adalah benar-benar Mahasiswa Magister Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:
"Perlindungan Hukum *Musytari* Terhadap *Ba'i* Dalam Akad Murabahah Atas Tanah Waris Bermasalah"

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ini benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaedah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinal) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiasi).
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik, dan perkembangannya, saya memberi kewenangan kepada perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya, berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir nomor 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.
Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.



Yogyakarta, 28 Juli 2026

Bella Putri Sakinah, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis Panjatkan Kehadirat Allah SWT, yang telah memberikannikmat dan kesehatan kepada Penulis sehingga menyelesaikan tulisan ini dengan judul tesis "Perlindungan Hukum *Musytari* Terhadap *Ba'i* Dalam Akad Murabahah Atas Tanah Waris Bermasalah," Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan Kita, Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah menjadi pelita bagi umat manusia dari zaman jahiliah hingga zaman yang penuh dengan cahaya ilmupengetahuan.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia beserta jajaran yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di lingkungan universitas ini.
2. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan dukungan dan fasilitas akademik kepada penulis selama menempuh pendidikan di Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum., C.Med. Selaku Plt. Kaprodi Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia dan

Ketua Program Double Degree Universitas Islam Indonesia dan Dicle University.

4. Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., C.Med., Ph.D., Selaku Pembimbing penulis yang tiada pernah berhenti untuk membimbing penulis selama masa-masa sulit dalam penulisan tesis ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dari lubuk hati yang paling dalam atas segala kesabaran dan motivasi;
5. Segenap Bapak dan Ibu Staff Pengajar/Dosen yang telah tulus dan Ikhlas membekali serta membimbing penyusun dalam memperoleh ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Kenotariatran Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Seluruh Staff dan Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Kedua orang tua, aba tercinta Sahril dan ibunda tersayang Rosmawati yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tiada henti-hentinya.
8. Kepada abang tercinta Kamalludin Nasri dan kakak tersayang Meydi Yuhelmita serta keponakan Hanaya Zifarah Nashri yang penulis sayangi, kedua adik yang sangat penulis sayangi dan cintai, M.Aldi Ramadhan dan Alya Fathinah yang selalu memberikan semangat serta dukungannya sehingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir ini.

9. Rekan-rekan sejawat Magister Kenotariatan 21 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
10. Seluruh pihak yang telah memberikan kontribusinya baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Serta pihak-pihak yang tidak dapat penulis ucapkan satu persatu, semoga Allah memberikan pahala serta karunia kepada semua pihak yang telah membantu penulisan tesis ini.

Yogyakarta, 28 Juli 2026

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
HALAMAN MOTTO iv
HALAMAN PERSEMBAHAN v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS vi
HALAMAN KATA PENGANTAR vii
HALAMAN DAFTAR ISI xi
HALAMAN ABSTRAK xii
HALAMAN ABSTRACT xiii
BAB I PENDAHULUAN
- **A. Latar Belakang Masalah** 1
- **B. Rumusan Masalah** 8
- **C. Tujuan Penelitian** 8
- **D. Manfaat Penelitian** 8
- **E. Orisinalitas Penelitian** 9
- **F. Teori atau Doktrin** 11
- **G. Metode Penelitian** 15
- **H. Sistematika Penulisan** 18

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD MURABAHAH, PERLINDUNGAN HUKUM, TANGGUNG JAWAB, DAN PERAN NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA WARIS
- **A. Akad Murabahah** 19
  1. Pengertian Akad Murabahah 19
  2. Dasar Hukum Akad Murabahah 21
  3. Rukun Akad Murabahah 23
  4. Syarat Akad Murabahah 24
  5. Hak dan Kewajiban antara *Bai'* dan *Musytari* 25
- **B. Perlindungan Hukum** 28
  1. Pengertian Perlindungan Hukum 28

2. Dasar Hukum Perlindungan Hukum 29
3. Bentuk Perlindungan Hukum 31
4. Perlindungan Hukum dalam Perbankan Syariah 33
5. Perlindungan Hukum terhadap *Musytari* dalam Akad Murabahah 35

C. Tanggung Jawab Hukum 38
1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum 38
2. Dasar Hukum Tanggung Jawab 40
3. Bentuk-bentuk Tanggung Jawab Hukum 41
4. Tanggung Jawab dalam Hukum Perjanjian 43
5. Tanggung Jawab *Ba'i* dalam Akad Murabahah 45

D. Peran Notaris terhadap Pembuatan Akta Waris 47
1. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta 47
2. Pengertian Tanah Waris 49
3. Dasar Hukum Tanah Waris 50
4. Peralihan Hak atas Tanah Waris 52
5. Tanah Waris Bermasalah 54

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM *MUSYTARI* TERHADAP *BA'I* DALAM AKAD MURABAHAH ATAS TANAH WARIS BERMASALAH

A. Perlindungan Hukum *Musytari* terhadap *Ba'i* dalam Akad Murabahah atas Tanah Waris Bermasalah 57

B. Tanggung Jawab *Ba'i* dalam Akad Murabahah terhadap Tanah Waris Bermasalah 69

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 83

B. Saran 84

DAFTAR PUSTAKA 85

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum *musytari* serta tanggung jawab *ba'i* dalam akad murabahah atas tanah waris bermasalah. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, literatur hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan tanah waris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap *musytari* masih tidak terpenuhi karena terdapat kelemahan dalam memastikan kejelasan status hukum objek akad, kewenangan pengalihan tanah waris, dan penerapan prinsip kehati-hatian oleh *ba'i*. *Ba'i* memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan keabsahan objek akad dan memberikan pertanggungjawaban apabila kelalaiannya menyebabkan kerugian terhadap *musytari*. Rekomendasi penelitian ini adalah perlunya peningkatan pemeriksaan terhadap status hukum tanah waris sebelum akad murabahah dilakukan guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap para pihak.

Kata-kata Kunci: Perlindungan Hukum, *Musytari*, *Ba'i*, Murabahah, Tanah Waris.

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal protection of *musytari* and the responsibility of *ba'i* in murabahah contracts involving problematic inherited land. This research employs normative legal research with a statutory approach and a conceptual approach. The legal materials used in this study consist of legislation, the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council, the Compilation of Sharia Economic Law, legal literature, and court decisions related to inherited land.The results of this study indicate that legal protection for *musytari* has not been fully fulfilled due to weaknesses in ensuring the legal status of the contract object, the authority to transfer inherited land, and the implementation of the prudential principle by *ba'i*. *Ba'i* has a legal responsibility to ensure the validity of the contract object and provide accountability if negligence causes losses to *musytari*. This study recommends improving the verification process of the legal status of inherited land before entering into a murabahah contract in order to provide legal certainty and protection for the parties involved.

Keywords: Legal Protection, *Musytari*, *Ba'i*, Murabahah, Inherited Land.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan syariah di Indonesia mengalami perkembangan signifikan dalam dua dekade terakhir seiring meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap prinsip ekonomi Islam yang berlandaskan keadilan, transparansi, dan keseimbangan.[1] Salah satu instrumen pembiayaan yang paling dominan digunakan adalah akad murabahah, yaitu akad jual beli di mana penjual (*ba'i*) menyebutkan harga pokok barang dan keuntungan (margin) secara terbuka kepada pembeli (*musytari*).

Dominasi akad murabahah dalam praktik perbankan syariah tersebut menunjukkan bahwa akad ini menjadi instrumen utama pembiayaan, terutama karena karakteristiknya yang memberikan kepastian keuntungan bagi lembaga keuangan. Karakteristik ini membuat murabahah mudah dipahami masyarakat dan lebih stabil bagi bank, sehingga menjadi produk pembiayaan yang paling sering digunakan.[2] Dominasi praktik murabaḥah juga memunculkan persoalan baru, khususnya ketika objek akad merupakan aset tidak bergerak seperti tanah, yang di Indonesia seringkali memiliki kompleksitas hukum tersendiri, terutama ketika terkait dengan tanah waris.[3] Akad murabahah menjadi instrumen utama dalam

---

[1] R. Putri dan Yanti F., "Implementasi Akad Murabahah dan Permasalahannya dalam Perbankan Syariah," *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 15, No. 2, (2023), hlm.120. https://journal.uinmataram.ac.id/index.php/muamalat/article/download/7011/2860 diakses tgl. 2 mei 2026, pkl.22.00 wib.

[2] Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 112; Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 98.

[3] Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis* (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 223.

perbankan syariah karena tingkat risiko yang relatif rendah dan struktur yang sederhana.[4]

Tanah waris bermasalah dalam penelitian ini dimaknai sebagai tanah yang berasal dari harta peninggalan pewaris yang masih memiliki persoalan hukum mengenai kepemilikan, hak ahli waris, persetujuan dalam pengalihan, atau adanya sengketa yang dapat memengaruhi keabsahan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Tanah waris tidak serta-merta dikategorikan sebagai tanah bermasalah, tetapi menjadi bermasalah apabila terdapat ketidakjelasan atau perselisihan mengenai hak dan kewenangan untuk mengalihkannya.

Penggunaan tanah waris sebagai objek akad murabaḥah menjadi persoalan hukum ketika tanah tersebut belum memiliki kepastian mengenai status kepemilikan atau kewenangan pengalihannya. Kondisi tersebut dapat menimbulkan akibat hukum terhadap akad dan berpotensi merugikan musytari (nasabah) apabila objek yang diperjanjikan tidak dapat dikuasai atau dialihkan secara sah. Permasalahan tersebut menjadi dasar untuk mengkaji perlindungan musytari terhadap ba'i serta tanggung jawab ba'i dalam akad murabaḥah terhadap tanah waris bermasalah.

Keabsahan sebuah akad jual beli dalam teori fiqh muamalah, sangat ditentukan oleh kejelasan objek, kepastian kepemilikan, kemampuan penyerahan, dan bebas dari unsur gharar (ketidakjelasan yang merugikan).[5] Kejelasan objek

[4] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 101; Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 85.

[5] F. Nur Khusna, A. R. Pane, dan R. Mufida, "Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah pada Perbankan Syariah," *Kunuz: Jurnal Ilmu Syariah*, Vol. 3, No. 2, (2023), hlm. 88. https://doi.org/10.30984/kunuz.v1i2 diakses tgl. 2 Mei 2026 pkl. 05.00 wib.

akad dalam perspektif fiqh muamalah juga ditegaskan sebagai syarat utama sahnya transaksi.[6] Akad murabahah menuntut bahwa bank benar-benar memiliki atau menguasai secara sah objek akad sebelum menjualnya kembali kepada nasabah. Prinsip ini ditegaskan pula dalam Fatwa DSN-MUI tentang murabaḥah yang melarang praktik jual beli fiktif atau pembiayaan atas barang yang tidak jelas status hukumnya.[7] Praktik di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua bank menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) secara optimal terkait verifikasi status hukum objek pembiayaan, terutama objek tanah yang berasal dari harta waris.[8]

Tanah waris merupakan salah satu jenis tanah yang memiliki hubungan hukum kompleks karena melibatkan seluruh ahli waris sebagai pemilik bersama (*joint ownership*).[9] Berdasarkan hukum waris, baik yang bersumber dari Kompilasi Hukum Islam (KHI) maupun KUH Perdata, hak milik atas tanah waris baru dapat dialihkan jika seluruh ahli waris menyatakan persetujuan secara sah melalui akta yang memenuhi syarat formil.[10] Persetujuan yang tidak terpenuhi maka segala bentuk pengalihan hak, termasuk perjanjian jual beli atau

---

[6] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan oleh Ahmad Tirmidzi dkk., *Fiqih Sunnah* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2008), hlm. 156.

[7] Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 214

[8] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 189.

[9] Y. Sucia, "Kedudukan Harta Waris sebagai Objek Jaminan," *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences*, Vol. 5, No. 2, (2022), hlm. 112. http://dx.doi.org/10.34007/jehss.v5i2.1182 diakses tgl. 1 Mei 2026 pkl. 08.00 wib.

[10] Habiburrahman, *Rekonstruksi Hukum Kewarisan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 143; Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, dan Hukum Pembuktian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm. 97.

penggunaan tanah sebagai objek murabaḥah, dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum.[11]

Kompleksitas terkait persetujuan ahli waris, keberadaan kuasa yang tidak autentik, serta tidak sinkronnya data pertanahan menyebabkan tanah waris menjadi salah satu objek paling berisiko ketika masuk dalam struktur pembiayaan murabaḥah.[12] Permasalahan tanah waris juga berkaitan dengan peran notaris/PPAT dalam memberikan kepastian hukum terhadap tindakan peralihan hak atas tanah. Notaris/PPAT memiliki peran dalam memastikan bahwa pihak yang melakukan tindakan hukum memiliki kewenangan yang sah serta dokumen yang menjadi dasar peralihan hak telah memenuhi ketentuan hukum. Kepastian tersebut menjadi penting dalam akad murabahah karena objek transaksi harus memiliki status hukum yang jelas agar tidak menimbulkan kerugian bagi *musytari*. Tanah dengan status kepemilikan dalam hukum agraria Indonesia juga menegaskan bahwa tanah dengan status kepemilikan tidak jelas berpotensi menimbulkan sengketa hukum.[13]

Risiko dalam konteks perbankan syariah menjadi semakin signifikan karena bank bertindak sebagai *ba'i*, yaitu pihak yang menjual barang kepada nasabah. *Ba'i* (bank) memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa objek yang dijual benar-benar sah, dapat diserahkan, dan bebas dari sengketa. Bank yang lalai melakukan verifikasi status tanah dan ternyata objek tersebut merupakan

---

[11] Riduan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata* (Bandung: Alumni, 2013), hlm. 126; CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 241.

[12] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 88; Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 154.

[13] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 210.

tanah waris bermasalah, maka nasabah berpotensi menanggung akibat hukum maupun finansial meskipun ia telah beritikad baik dan melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran. Fenomena ini menunjukkan ketidakseimbangan posisi antara bank dan nasabah, khususnya dalam konteks perlindungan hukum.[14]

Risiko yang ditanggung *musytari* dapat beragam, mulai dari kehilangan objek murabahah, terhentinya pemanfaatan tanah karena adanya gugatan dari ahli waris lain, hingga ancaman pembatalan jual beli oleh pengadilan. Penggunaan objek yang masih mengandung sengketa atau belum jelas kepemilikannya berpotensi menimbulkan gharar yang dilarang dalam hukum Islam.[15] Prinsip perlindungan konsumen dalam perspektif syariah menjadi sangat relevan untuk dianalisis, karena salah satu nilai utama dalam muamalah adalah menutup segala bentuk kezhaliman dan kerugian yang tidak perlu. Perspektif perlindungan konsumen juga menegaskan bahwa pelaku usaha wajib menjamin keamanan serta keabsahan objek transaksi kepada konsumen.[16]

Praktik penggunaan tanah waris dalam akad murabahah yang tidak melalui verifikasi menyeluruh terbukti menimbulkan sengketa nyata di masyarakat. Kepemilikan bersama dalam hukum perdata berpotensi menimbulkan sengketa apabila tidak terdapat kejelasan pembagian hak masing-masing pihak.[17] Salah satu contoh empirisnya adalah putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor

---

[14] Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid V, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 345.

[15] *Ibid.*

[16] Ahmadi Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 45.

[17] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 120; M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 67.

145/Pdt.G/2024/PN Skt,[18] yang menyatakan bahwa sejumlah tindakan peralihan atau penguasaan tanah waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris merupakan tindakan yang tidak sah. Putusan ini memberikan gambaran jelas bahwa persoalan tanah waris tidak dapat dipandang sederhana, karena satu pihak ahli waris saja yang tidak menyetujui dapat menjadikan seluruh transaksi tidak sah. Jika tanah seperti ini digunakan sebagai objek murabaḥah, maka nasabah berada dalam posisi paling rentan meskipun secara administratif telah melalui proses bank.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara teori syariah, norma hukum positif, dan praktik perbankan. Secara normatif, perbankan syariah diwajibkan untuk memastikan keabsahan objek, tetapi secara empiris masih ditemukan kasus di mana tanah bermasalah lolos verifikasi.[19] Hukum positif memberikan ruang tanggung jawab kepada penjual untuk menjamin objek jual beli dari cacat tersembunyi, namun belum secara rinci mengatur mekanisme perlindungan *musytari* ketika masalah muncul dalam konteks murabaḥah. Kelalaian bank dalam memverifikasi objek menyebabkan nasabah sering kali harus menghadapi masalah hukum sendiri. Perjanjian dalam perspektif hukum kontrak modern harus memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi.[20]

---

[18] Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 145/Pdt.G/2024/PN Skt.

[19] M. Siti Nurjanah, U. D. Suherman, dan A. Gani, "Implementasi Akad Murabahah dan Rahn pada Produk Cicil Emas di Bank Syariah Indonesia," *Lobi: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis Islam*, Vol. 1, No. 2, (2024), hlm. 75 DOI: https://doi.org/10.15575/lobi.v1i2.913 diakses tgl. 3 Mei 2026 pkl. 07.00. wib.

[20] Munir Fuady, *Hukum Kontrak* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 12; Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia* (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 45.

Perlindungan dalam perspektif teori hukum bagi *musytari* merupakan bagian dari asas keadilan distributif dan perlindungan konsumen. Syariah menegaskan perlindungan tersebut bahkan menjadi kewajiban moral dan kontraktual, dengan prinsip "*la dharar wa la dhirar*" (tidak boleh memudaratkan dan tidak boleh dimudaratkan). Penelitian mengenai bentuk perlindungan hukum bagi *musytari* serta tanggung jawab *ba'i* dalam akad murabaḥah atas tanah waris bermasalah menjadi penting secara teoretis maupun praktis.

Idealita perlindungan hukum *musytari* terhadap *ba'i* dalam akad murabahah terhadap tanah waris bermasalah seharusnya menjamin adanya kepastian hukum, kejelasan status kepemilikan, serta keamanan transaksi dari potensi sengketa. Sesuai Ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mewajibkan bank untuk menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian, serta Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang mengharuskan objek akad diketahui secara jelas, dimiliki oleh penjual, dan dapat diserahterimakan. Realita perlindungan hukum terhadap *musytari* masih lemah, dalam praktik pembiayaan murabaḥah masih ditemukan objek pembiayaan yang memiliki permasalahan hukum yaitu, ketidakjelasan status kepemilikannya.[21] Penggunaan tanah waris

[21] Putri Zhafirah Lubis, "Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Penerima Pembiayaan dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Bank Syariah," *Locus Journal of Academic Literature Review* (2022). https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i7.94 diakses tgl. 1 Mei 2026 pkl. 22.00 wib.

yang belum jelas status kepemilikannya sebagai objek transaksi mengakibatkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.[22]

Idealita tanggung jawab *ba'i* terhadap akad murabahah terhadap tanah waris bermasalah seharusnya mencakup kewajiban untuk memastikan keabsahan objek yang diperjualbelikan. Sejalan ketentuan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menegaskan kewajiban bank untuk menjalankan kegiatan usahanya sesuai prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian. Realita tanggung jawab *ba'i* tidak dipenuhi, di mana bank tidak melakukan verifikasi secara menyeluruh dan memastikan terhadap status hukum tanah waris yang dijadikan objek pembiayaan, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa dan merugikan nasabah.[23]

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum *Musytari* terhadap *Ba'i* dalam Akad Murabahah atas Tanah Waris Bermasalah?
2. Bagaimana tanggung jawab *Ba'i* dalam Akad Murabahah terhadap Tanah Waris Bermasalah?

---

[22] Salsabila Biuti Oktamiarsa Ni'mah, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang Lain," *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 8 (2024). https://www.ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/509 diakses tgl. 15 Mei 2026 pkl. 22.00 wib.

[23] Putri Zhafirah Lubis, *op.cit*., hlm. 405.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis perlindungan hukum *Musytari* terhadap *Ba'i* dalam Akad Murabahah atas Tanah Waris Bermaalah?
2. Menganalisis tanggung jawab *Ba'i* terhadap Akad Murabahah terhadap Tanah Waris Bermasalah?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini disusun untuk mencapai hasil yang baik dan memiliki nilai yang bermanfaat bagi berbagai pihak. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

   Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, sebagai berikut :

   a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan hukum di Indonesia dalam bidang Hukum Perbankan Syariah, khususnya terkait perlindungan hukum *musytari* dalam akad murabaḥah atas tanah waris bermasalah;
   b. Memberikan sumbangan ilmiah dalam melakukan analisis terhadap penerapan prinsip-prinsip fiqh muamalah, khususnya terkait keabsahan objek akad dan perlindungan hukum bagi nasabah dalam pembiayaan murabahah;
   c. Sebagai pijakan dan referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan perlindungan hukum *musytari* dalam akad murabaḥah terhadap objek bermasalah, khususnya tanah waris, sebagai upaya pengembangan hukum perbankan syariah di Indonesia

2. Manfaat Praktis

   Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, sebagai berikut:

a. Bagi penulis, diharapkan dapat menganalisis serta mengembangkan pemikiran terkait perlindungan hukum *musytari* dalam akad murabahah terhadap tanah waris bermasalah;
b. Bagi masyarakat, diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pentingnya kejelasan status hukum tanah waris sebelum dijadikan objek pembiayaan agar terhindar dari risiko sengketa;
c. Bagi pemerintah dan penegak hukum, diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bahan pertimbangan dalam memperkuat regulasi dan pengawasan terhadap praktik pembiayaan murabaḥah agar sesuai dengan prinsip hukum dan syariah.

E. Orisinalitas Penelitian

Penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang terdapat persamaaan dan perbedaan yaitu sebagai berikut :

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian

No	Penulis	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
1	Tia Choliza & M. A. Zakirud din[24]	*Legal Protection for Customers in Murabahah Transactions within Islamic Banking* (2025)	Sama-sama mengkaji perlindungan hukum terhadap nasabah (*musytari*) dalam akad murabaḥah, khususnya terkait posisi nasabah dalam hubungan kontraktual dengan bank syariah	Penelitian ini membahas perlindungan hukum secara umum tanpa mengkaji secara spesifik objek pembiayaan berupa tanah waris bermasalah serta tidak menganalisis akibat hukum apabila objek tersebut cacat hukum.
2	Adnan Hasan & Jamalud din Majid[25]	Analisis Penerapan Akad Murabahah dalam	Sama-sama membahas penerapan akad murabaḥah dalam praktik perbankan	Fokus penelitian pada aspek implementasi dan prosedur pembiayaan, tidak membahas

[24] Tia Choliza dan Muhammad Aziz Zakiruddin, "Legal Protection for Customers in Murabahah Transactions within Islamic Banking," *Mu'amalah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 4, No. 2 (2025): 257–272. DOI: https://doi.org/10.32332/muamalah.z28svr77 diakses tgl 04 Mei 2026 pkl.09.00 wib.

[25] Adnan Hasan dan Jamaluddin Majid, "Analisis Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Konsumtif di Bank Syariah," *Al-Rikaz: Jurnal Ekonomi Syariah* (2025). DOI: https://doi.org/10.35905/rikaz.v4i1.15343 diakses tgl. 28 April 2026 pkl. 19.00 wib.

		Pembiayaan Konsumtif di Bank Syariah (2025)	syariah serta kesesuaiannya dengan prinsip fiqh muamalah	perlindungan hukum nasabah serta tidak mengkaji risiko hukum akibat objek bermasalah seperti tanah waris.
3	Nurbaitillah, Ahmad Fauzi, dan Siti Rahma[26]	Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah dalam Praktik Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia (2024)	Sama-sama membahas perlindungan hukum terhadap nasabah dalam akad murabaḥah serta menyoroti potensi kerugian nasabah dalam praktik pembiayaan	Tidak secara khusus membahas objek tanah waris bermasalah dan tidak mengkaji tanggung jawab *ba'i* (bank) atas cacat hukum objek akad.
4	Trisno Wardy Putra[27]	Solusi Akad Murabahah bil Wakalah pada Perbankan Syariah di Indonesia (2024)	Sama-sama mengkaji praktik akad murabaḥah dalam perbankan syariah dan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaannya	Fokus pada model akad murabaḥah bil wakalah sebagai solusi pembiayaan, tidak membahas perlindungan *musytari* maupun sengketa akibat objek bermasalah seperti tanah waris.
5	Putri Zhafirah Lubis[28]	Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Penerima Pembiayaan dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Bank Syariah (2022)	Sama-sama membahas perlindungan hukum terhadap nasabah (*musytari*) dalam akad murabaḥah dan hubungan hukum antara bank dan nasabah	Tidak mengkaji secara spesifik objek pembiayaan berupa tanah waris serta tidak membahas kondisi ketika objek akad mengandung cacat hukum atau sengketa.

[26] Nurbaitillah, Ahmad Fauzi, dan Siti Rahma, "Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah dalam Praktik Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia," *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam* (2024). DOI: https://doi.org/10.30651/mqs.v14i2.26903 diakses tgl.27 April pkl. 20.00 wib.

[27] Trisno Wardy Putra, "Solusi Akad Murabahah bil Wakalah pada Perbankan Syariah di Indonesia," *Madinah: Jurnal Studi Islam* (2024). https://ejournal.iai-tabah.ac.id/index.php/madinah/article/view/2474 diakses tgl. 30 April 2026 pkl.22.00 wib.

[28] Putri Zhafirah Lubis, "Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Penerima Pembiayaan dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Bank Syariah," *Locus Journal of Academic Literature Review* (2022). https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i7.94 diakses tgl. 1 Mei 2026 pkl. 22.00 wib.

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya terdapat persamaan dan perbedaan yang menunjukkan bahwa penelitian penulis adalah orisinalitas.

F. Teori atau Doktrin

1. Teori Perlindungan Nasabah Bank Syariah

Perlindungan nasabah dalam perbankan syariah merupakan bagian dari perlindungan hukum yang bertujuan menciptakan keseimbangan antara bank dan nasabah. Perlindungan hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam setiap hubungan hukum.[29] Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terdiri atas perlindungan preventif dan represif.[30] Perlindungan preventif dilakukan melalui regulasi dan pengawasan, sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa. Hukum perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan memberikan perlindungan yang seimbang bagi para pihak.[31]

Perlindungan nasabah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang mewajibkan bank untuk menjalankan

[29] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 54; Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum* (Surakarta: UNS Press, 2003), hlm. 23.

[30] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 26.

[31] Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 17; Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum* (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 88.

prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah.[32] Otoritas Jasa Keuangan melalui POJK juga menekankan pentingnya transparansi, keadilan, dan tanggung jawab dalam hubungan antara bank dan nasabah.[33]

Secara teoritis, perlindungan nasabah juga berkaitan dengan prinsip tanggung jawab hukum, di mana pelaku usaha bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat cacat produk atau layanan. Konteks ini, bank sebagai *ba'i* memiliki kewajiban untuk menjamin bahwa objek murabahah tidak mengandung cacat hukum. Apabila terjadi pelanggaran, maka bank dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan konsep wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[34]

Penelitian terbaru menunjukkan bahwa perlindungan nasabah dalam praktik murabahah tidak terpenuhi, terutama dalam hal transparansi informasi dan verifikasi objek pembiayaan.[35] Nasabah berada dalam posisi yang lemah ketika terjadi sengketa, sebagaimana diuraikan dalam latar belakang penelitian. Teori perlindungan nasabah digunakan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada *musytari*, serta untuk menentukan tanggung jawab bank dalam hal terjadi kerugian.

2. Teori Akad Murabahah

---

[32] Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94.

[33] POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, Pasal 3 ayat (2) huruf b dan c.

[34] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 dan Pasal 1365.

[35] Nurbaitillah dkk., *op.cit.*, hlm. 134.

Akad murabaḥah merupakan akad jual beli dengan prinsip keterbukaan harga antara penjual dan pembeli. Menurut Muhammad Taqi Usmani, murabahah adalah jual beli di mana penjual wajib mengungkapkan harga pokok dan margin keuntungan secara transparan.[36] Abdullah Saeed juga menyatakan bahwa praktik perbankan syariah modern harus memastikan kesesuaian antara prinsip syariah dan implementasi agar tidak merugikan nasabah.[37]

Murabahah dalam praktik perbankan syariah menjadi akad yang dominan karena dianggap lebih stabil dan mudah dipahami masyarakat. Ketentuan mengenai murabaḥah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yang mensyaratkan bahwa bank harus memiliki barang sebelum menjualnya kepada nasabah.[38]

Keabsahan akad murabaḥah ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat akad, termasuk kejelasan objek dan kepemilikan yang sah. Wahbah al-Zuhaili menyatakan bahwa objek akad yang tidak jelas dapat menyebabkan akad menjadi batal.[39]

Penelitian terbaru menunjukkan bahwa dalam praktiknya masih terdapat ketidaksesuaian antara teori dan implementasi murabaḥah, terutama dalam hal verifikasi objek pembiayaan.[40] Penggunaan tanah

[36] Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance* (Karachi: Idaratul Ma'arif, 2002), hlm. 74.
[37] Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest* (Leiden: Brill, 1996), hlm. 99.
[38] Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
[39] Wahbah al-Zuhaili, *op.cit*, hlm. 348.
[40] Adnan Hasan dkk., *op.cit.*, hlm. 50.

waris yang belum jelas status hukumnya dapat menyebabkan akad menjadi cacat hukum relavan dengan penelitian ini.

3. Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab hukum merupakan kewajiban seseorang atau pihak tertentu untuk menanggung akibat hukum atas tindakan atau kelalaian yang dilakukan dalam suatu hubungan hukum. Menurut Hans Kelsen, seseorang bertanggung jawab secara hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan kewajiban hukum yang telah ditentukan dan menimbulkan akibat yang harus dipertanggungjawabkan.[41]

Tanggung jawab hukum dalam hubungan perjanjian muncul karena adanya kewajiban yang melekat pada para pihak berdasarkan kesepakatan maupun ketentuan hukum yang berlaku. Pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya atau melakukan kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain dapat dikenakan akibat hukum sesuai dengan bentuk pelanggaran yang terjadi.[42]

Penerapan teori tanggung jawab hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis kewajiban *ba'i* dalam akad murabahah terhadap tanah waris bermasalah. *Ba'i* memiliki kewajiban untuk memastikan kejelasan objek akad, kewenangan melakukan pengalihan, serta memberikan informasi yang benar kepada musytari. Kelalaian

[41] Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, terj. Anders Wedberg (New York: Russell & Russell, 1961), hlm. 65.
[42] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 336.

ba'i dalam memenuhi kewajiban tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum apabila menyebabkan kerugian terhadap musytari.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

   Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif menekankan pada analisis terhadap norma hukum yang berlaku serta asas-asas hukum yang mendasarinya.[43]

2. Pendekatan Penelitian

   Pendekatan normatif merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah norma-norma hukum, asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian.[44]

   Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu:

   a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

      Digunakan untuk mengkaji regulasi yang berkaitan dengan perbankan syariah, hukum pertanahan, dan perlindungan kosumen.

   b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

      Digunakan untuk memahami konsep akad murabahah, perlindungan nasabah, dan tanggung jawab hukum.

3. Objek Penelitian

[43]Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 25; Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 35.

[44] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 35; Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 57.

Objek penelitian ini adalah pengaturan (regulasi), penerapan, perlindungan hukum terhadap *musytari* serta tanggung jawab *ba'i* dalam akad murabaḥah terhadap tanah waris yang bermasalah, baik dalam perspektif hukum Islam maupun hukum positif di Indonesia.

4. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan data normatif yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer
    1) Undang - Undang Dasar 1945
    2) Undang - Undang Nomor 21 Tahun 2008
    3) Kompilasi Hukum Islam
    4) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata
    5) Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)
    6) Fatwa DSN-MUI tentang murabahah
    7) Putusan pengadilan terkait waris
b. Bahan Hukum Sekunder, yakni penjelasan UUD 1945, UU, serta buku, jurnal, media massa dan karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini.
c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan hukum seperti kamus , baik kamus bahasa indonesia maupun kamus hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui metode studi kepustakaan (*library research*), yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan

melalui pengkajian terhadap berbagai sumber tertulis, seperti buku, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, dan dokumen lain yang memiliki hubungan dengan permasalahan penelitian.[45]

6. Analisis Penelitian

Analisis penelitian dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis yang dilakukan dengan mengkaji, menelaah, dan menginterpretasikan bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier, secara sistematis dan komprehensif untuk memperoleh pemahaman mengenai permasalahan hukum yang diteliti serta merumuskan argumentasi dan kesimpulan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum yang berlaku.

[45] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 68.

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Penulisan tesis ini disusun secara sistematis ke dalam empat bab yang saling berkaitan satu sama lain, sehingga membentuk suatu pembahasan yang utuh dan terarah. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN : Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah yang menguraikan alasan dilakukannya penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, landasan teori atau doktrin, metode penelitian, serta sistematika dan kerangka penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD MURABAHAH, PERLINDUNGAN HUKUM, TANGGUNG JAWAB, DAN TANAH WARIS : Bab ini menguraikan teori yang menjelaskan mengenai tinjauan umum Akad Murabahah, Perlindungan Hukum, Tanggung Jawab, dan Tanah Waris.

BAB III : PERLINDUNGAN HUKUM *MUSYTARI* TERHADAP *BA'I* DALAM AKAD MURABAHAH ATAS TANAH WARIS BERMASALAH : Bab ini membahas tentang jawaban dari rumusan masalah dengan melakukan analisa yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang dikaji.

BAB IV PENUTUP : Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD MURABAHAH, PERLINDUNGAN HUKUM, TANGGUNG JAWAB, DAN PERAN NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA WARIS

A. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Akad merupakan hubungan hukum yang terjadi berdasarkan kesepakatan antara para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mendefinisikan akad sebagai kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.[46] Pengertian tersebut menunjukkan bahwa akad menjadi dasar lahirnya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat di dalamnya.

Salah satu bentuk akad yang digunakan dalam kegiatan ekonomi syariah adalah akad murabahah. Secara etimologis, istilah murabahah berasal dari kata al-ribh atau al-rabh yang memiliki arti tambahan, keuntungan, atau laba. Akad murabahah termasuk dalam bentuk jual beli yang diperbolehkan dalam Islam karena dilakukan berdasarkan prinsip keterbukaan dan kesepakatan para pihak serta tidak mengandung unsur riba.[47]

[46] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 20 angka 1.

[47] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 136.

Wahbah al-Zuhaili menjelaskan bahwa murabahah merupakan akad jual beli dengan menyebutkan harga awal barang kepada pembeli kemudian ditambahkan keuntungan tertentu yang telah disepakati. Penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan harga perolehan barang secara benar karena informasi tersebut menjadi dasar bagi pembeli dalam menentukan persetujuan terhadap transaksi yang dilakukan.[48]

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa murabahah merupakan akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan yang telah disepakati.[49] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa unsur utama dalam akad murabahah adalah adanya keterbukaan mengenai harga perolehan dan kesepakatan mengenai keuntungan antara para pihak.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah juga mengatur bahwa bank harus membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan menyampaikan harga perolehan barang secara terbuka kepada nasabah.[50] Ketentuan tersebut menegaskan kedudukan *ba'i* sebagai

[48] Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 376.

[49] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d.

[50] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

pihak yang memiliki tanggung jawab untuk memastikan kejelasan objek akad serta memberikan informasi yang benar kepada *musytari*.

Berdasarkan uraian tersebut, akad murabahah dapat dipahami sebagai akad jual beli berdasarkan prinsip syariah yang dilakukan dengan cara menyampaikan harga perolehan barang secara terbuka kepada pembeli, kemudian menetapkan keuntungan (margin) berdasarkan kesepakatan para pihak. Kejelasan informasi mengenai objek akad dan harga menjadi unsur penting dalam memberikan kepastian hukum bagi *ba'i* maupun *musytari*.

2. Dasar Hukum Akad Murabahah

Akad *murabahah* tidak disebutkan secara khusus dalam Al-Qur'an maupun hadis, tetapi memiliki dasar hukum dari ketentuan umum mengenai jual beli. Prinsip utama dalam transaksi *murabahah* didasarkan pada kebolehan jual beli, larangan riba, serta kewajiban melaksanakan transaksi berdasarkan kejujuran dan kerelaan para pihak.

Allah SWT dalam Surah Al-Baqarah ayat 275 menegaskan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Ketentuan tersebut menjadi dasar diperbolehkannya akad *murabahah* karena akad ini merupakan bentuk jual beli dengan mekanisme penetapan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli.[51] Surah An-Nisa ayat 29 juga menegaskan bahwa transaksi harta harus dilakukan

[51] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), QS. Al-Baqarah (2): 275.

berdasarkan kerelaan para pihak dan tidak dilakukan melalui cara yang batil.[52]

Prinsip kerelaan dalam transaksi tersebut menjadi dasar bahwa pelaksanaan akad *murabahah* harus dilakukan secara transparan. Penjual wajib menjelaskan harga perolehan barang dan keuntungan yang ditetapkan agar pembeli dapat memberikan persetujuan berdasarkan informasi yang benar.

Dasar hukum akad *murabahah* dalam sistem hukum Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d menyatakan bahwa *murabahah* merupakan akad pembiayaan suatu barang dengan menyatakan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati.[53]

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan akad *murabahah* diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Fatwa tersebut mengatur kewajiban penjual untuk membeli barang yang diperlukan dan menyampaikan harga perolehan barang secara terbuka kepada pembeli.[54]

---

[52] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), QS. An-Nisa (4): 29.

[53] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d.

[54] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

Berdasarkan ketentuan tersebut, akad *murabahah* memiliki dasar hukum yang bersumber dari prinsip jual beli dalam Islam dan peraturan yang berlaku dalam sistem perbankan syariah. Pelaksanaan akad *murabahah* harus memenuhi prinsip keterbukaan, keadilan, dan kesepakatan para pihak agar memberikan kepastian hukum bagi *ba'i* maupun *musytari*.

3. Rukun Akad Murabahah

Rukun adalah elemen yang wajib ada; tanpa rukun, suatu transaksi tidak akan dianggap sah.[55] Prinsip dasar ini harus dipenuhi dalam murabahah, termasuk adanya ijab dan qabul dalam jual beli. Tanpa ijab dan qabul, jual beli tidak sah karena ijab dan qabul merupakan rukun dari jual beli.

Demikian pula dalam transaksi murabahah, terdapat unsur-unsur (rukun) yang harus ada agar perjanjian murabahah dianggap sah. Pelaksanaan transaksi murabahah harus memenuhi beberapa rukun, yaitu:

a. Adanya pihak-pihak yang terlibat dalam akad, yaitu penjual (*bai'*) yang memiliki barang untuk dijual dan pembeli (*musytari*) yang membutuhkan dan akan membeli barang.
b. Objek akad, yaitu barang yang diperjualbelikan.
c. Harga.
d. Ijab Qabul.[56]

[55] Gemala Dewi et. al., *Hukum Perikatan Islam Indonesia* (Kencana: Jakarta, 2006), hlm. 49-50.

[56] *Ibid*, hlm.82.

4. Syarat Akad Murabahah

Mengenai syarat-syarat murabahah, para ahli hukum Islam telah menetapkan beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam jual beli murabahah. Berikut ini syarat-syarat jual beli murabahah yang disepakati oleh jumhur ulama:

a. Syarat bagi pihak yang berakad

Para ulama fiqh sepakat bahwa pihak yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat berikut:

1) Baligh dan berakal.
2) Pihak yang melakukan akad harus berbeda, artinya seseorang tidak bisa bertindak sebagai penjual dan pembeli secara bersamaan.[57]

b. Syarat terkait ijab qabul

Para ulama fiqh sepakat bahwa elemen utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan ini dinyatakan melalui ijab dan qabul. Syarat-syarat ijab dan qabul adalah:

1) Qabul harus sesuai dengan ijab. Contohnya, jika penjual mengatakan, "Saya jual buku ini seharga Rp. 15.000," pembeli setuju dengan harga tersebut.
2) Ijab dan qabul harus dilakukan dalam satu majelis, artinya kedua pihak hadir dan membahas topik yang sama.[58]

---

[57] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (PT. Raja Grafindo Persada: Bandung, 2002), hlm. 73.

[58] *Ibid*., hlm. 11.

c. Syarat barang yang diperjualbelikan

Syarat-syarat terkait barang yang diperjualbelikan adalah:

1) Barang tersebut ada, atau meskipun tidak ada di tempat, penjual berjanji untuk menyediakannya.
2) Barang tersebut bermanfaat dan dapat digunakan oleh manusia, sehingga barang-barang seperti bangkai, khamar, dan darah tidak sah sebagai objek jual beli.
3) Barang tersebut harus menjadi milik pihak yang melakukan akad.[59]

5. Hak dan Kewajiban antara *Ba'i* dan *Musytari*

Akad murabahah terdapat hak dan kewajiban yang jelas bagi kedua belah pihak, yaitu *ba'i* (penjual) dan *musytari* (pembeli). Mengenai hak dan kewajibpeman masing-masing pihak terdiri dari:

a. Hak *ba'i*

1) *Ba'i* berhak menerima pembayaran sesuai dengan harga jual yang telah disepakati, termasuk margin keuntungan yang ditentukan sebelumnya.[60]
2) *Ba'i* dapat meminta jaminan dari *musytari* untuk memastikan komitmen dalam pembayaran.[61]

[59] *Ibid*., hlm. 118.
[60] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Kencana: Jakarta, 2015), hlm. 136.
[61] Masjupri, *Buku Daras Fiqh Muamalah Keuangan Syariah* (Fakultas Syariah IAIN Surakarta: Surakarta, 2019), hlm. 89.

3) *Ba'i* memiliki hak untuk menjual barang yang dimiliki kepada *musytari* setelah memberikan informasi yang jelas mengenai harga pokok dan kondisi barang.[62]

b. Kewajiban *ba'i*

1) *Ba'i* wajib memberikan informasi yang jujur mengenai harga pokok barang serta biaya terkait kepada *musytari*.[63]

2) *Ba'i* harus menyerahkan barang kepada *musytari* setelah akad dilakukan, sesuai dengan kesepakatan.[64]

3) Jika terdapat cacat pada barang, *ba'i* berkewajiban untuk mengungkapkan hal tersebut kepada *musytari* sebelum transaksi.[65]

c. Hak *musytari*

1) *Musytari* berhak menerima barang yang telah dibeli sesuai dengan kesepakatan dalam akad.[66]

2) *Musytari* berhak mendapatkan informasi lengkap mengenai transaksi, termasuk rincian harga dan kondisi barang.[67]

---

[62] Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (UII Press: Yogyakarta, 2005), hlm. 14.

[63] Syafi'i Antonio. *Bank Syariah Bagi Bankir dan Praktisi Keuangan*. BI dan Taskie Institut: Jakarta, 1999.hlm. 101.

[64] Syamsudin Muhammad Ar-Ramli, *Nihayah Al-Muhtaj*, *Juz 3* (Dar Al-Fikr: Beirut, 2004), hlm. 7.

[65] Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis (Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah)* (UIN Maliki Press: Malang, 2016), hlm. 218.

[66] Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah* (Penerbit Djambatan: Jakarta, 2003), hlm. 76-77.

[67] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, *Cet. 1* (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2003), hlm. 113.

3) *Musytari* memiliki hak untuk mengajukan permohonan pembiayaan kepada *ba'i* untuk membeli barang tertentu.[68]

d. Kewajiban *musytari*

1) *Musytari* wajib membayar harga barang sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disepakati dalam kontrak.[69]

2) Setelah menerima barang, *musytari* berkewajiban untuk menjaga barang tersebut hingga pelunasan utang.[70]

3) Jika diminta, *musytari* harus menyediakan jaminan sebagai bentuk komitmen terhadap pembayaran.[71]

Uraian mengenai hak dan kewajiban dalam akad murabahah menunjukkan bahwa hubungan hukum antara *ba'i* dan *musytari* tidak hanya didasarkan pada kesepakatan harga dan pembayaran, tetapi juga mencakup kewajiban masing-masing pihak. *Ba'i* berkewajiban memastikan kejelasan objek akad, memberikan informasi yang benar, serta menjamin kewenangan atas barang yang dialihkan. *Musytari* berhak memperoleh informasi yang jelas dan wajib memenuhi pembayaran sesuai dengan akad yang disepakati.

Keseimbangan hak dan kewajiban tersebut menjadi dasar terciptanya kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Hal ini

---

[68] Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam* (Sinar Grafika: Jakarta, 2014), hlm. 79-80.

[69] Mardani. *Ayat-ayat dan Hadits Ekonomi* Syariah. Rajawali Press: Jakarta, 2012, hlm. 136.

[70] Wahbah Az-Zuhaili, *Op. Cit.*, hlm. 451.

[71] *Ibid*.

memiliki relevansi dalam penelitian ini karena objek akad berupa tanah waris memiliki aspek hukum khusus terkait kepemilikan dan kewenangan pengalihan, sehingga *ba'i* harus bertindak secara hati-hati agar tidak menimbulkan kerugian bagi *musytari*.

B. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya yang diberikan oleh hukum untuk menjamin terpenuhinya hak seseorang serta memberikan kepastian terhadap kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Perlindungan hukum diperlukan dalam suatu hubungan hukum karena setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dijamin pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum menurut Hadjon dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.[72]

Perlindungan hukum preventif bertujuan memberikan kesempatan kepada pihak yang memiliki hak untuk mencegah terjadinya pelanggaran sebelum sengketa terjadi. Perlindungan ini

[72] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 25.

dapat dilakukan melalui pemberian informasi yang jelas, pemenuhan prosedur hukum, serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam suatu hubungan hukum. Perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa melalui mekanisme penyelesaian hukum yang bertujuan memulihkan hak pihak yang dirugikan.[73]

Hubungan dengan akad murabahah, perlindungan hukum memiliki peran penting dalam menjamin keseimbangan antara hak dan kewajiban *ba'i* dan *musytari*. Perlindungan tersebut mencakup kewajiban *ba'i* untuk memberikan informasi yang benar mengenai objek akad serta menjamin bahwa barang yang diperjualbelikan memiliki kepastian hukum.

Perlindungan hukum terhadap *musytari* menjadi semakin penting ketika objek akad berupa tanah waris karena berkaitan dengan status kepemilikan dan kewenangan pengalihan hak atas tanah. Kepastian mengenai objek akad menjadi bagian dari perlindungan hukum agar *musytari* tidak mengalami kerugian akibat permasalahan hukum yang timbul setelah akad dilaksanakan.

2. Dasar Hukum Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dalam hubungan akad murabahah memiliki dasar yang bersumber dari ketentuan hukum umum maupun ketentuan khusus yang mengatur mengenai perbankan syariah. Dasar hukum tersebut memberikan jaminan bahwa setiap pihak yang terikat dalam

[73] Ibid., hlm. 2.

suatu hubungan hukum memperoleh hak dan kepastian hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan dasar perlindungan hukum melalui Pasal 28D ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil.[74] Ketentuan tersebut menjadi landasan bahwa setiap subjek hukum, termasuk nasabah dalam hubungan perbankan syariah, memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum.

Perlindungan hukum dalam kegiatan perbankan syariah secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa kegiatan usaha bank syariah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian.[75] Prinsip tersebut menjadi dasar bagi bank untuk menjalankan kegiatan pembiayaan secara bertanggung jawab serta memberikan perlindungan terhadap kepentingan nasabah.

Perlindungan terhadap nasabah sebagai pengguna jasa keuangan juga diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Peraturan tersebut mewajibkan pelaku usaha jasa keuangan

[74] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28D ayat (1).
[75] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2.

menerapkan prinsip keterbukaan informasi, perlakuan yang adil, serta perilaku bisnis yang bertanggung jawab kepada konsumen.[76]

Konteks akad murabahah, ketentuan perlindungan hukum tersebut berkaitan dengan kewajiban *ba'i* untuk memberikan informasi yang benar mengenai objek akad, harga perolehan, dan keuntungan yang disepakati. Perlindungan hukum diperlukan agar *musytari* memperoleh pemahaman yang jelas mengenai transaksi yang dilakukan serta terhindar dari kerugian akibat ketidakjelasan objek akad.

Berdasarkan uraian tersebut, dasar hukum perlindungan hukum terhadap *musytari* dalam akad murabahah tidak hanya berasal dari prinsip umum kepastian hukum, tetapi juga didukung oleh peraturan khusus di bidang perbankan syariah dan perlindungan konsumen jasa keuangan. Ketentuan tersebut menjadi dasar bahwa pelaksanaan akad murabahah harus dilakukan secara transparan, adil, dan bertanggung jawab.

3. Bentuk Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pembagian tersebut didasarkan pada waktu pemberian perlindungan, yaitu sebelum dan setelah terjadi suatu pelanggaran hukum.[77]

---

[76] Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, Pasal 3.

[77] Philipus M. Hadjon, *op.cit,* hlm. 2.

Perlindungan hukum preventif merupakan upaya hukum yang diberikan untuk mencegah terjadinya pelanggaran atau sengketa sebelum suatu permasalahan muncul. Bentuk perlindungan ini dilakukan melalui pemenuhan prosedur hukum, pemberian informasi yang jelas, serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam suatu hubungan hukum.[78]

Konteks akad murabahah, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui kewajiban *ba'i* untuk memberikan informasi yang benar mengenai objek akad, harga perolehan, dan margin keuntungan kepada *musytari*. Keterbukaan informasi tersebut memberikan kesempatan kepada *musytari* untuk memahami hak dan kewajibannya sebelum menyetujui akad.[79]

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa dengan tujuan memberikan penyelesaian dan pemulihan terhadap pihak yang mengalami kerugian. Bentuk perlindungan ini dapat dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, tuntutan pemenuhan hak, pembatalan akad, maupun pemberian ganti kerugian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[80]

Perlindungan hukum represif memiliki relevansi dalam akad murabahah apabila terjadi permasalahan terhadap objek akad, termasuk

[78] *Ibid.,* hlm. 3.
[79] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.
[80] Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*,hlm. 5.

apabila tanah waris yang menjadi objek transaksi ternyata memiliki sengketa kepemilikan atau tidak dapat dialihkan secara sah. Kondisi tersebut memberikan hak kepada *musytari* untuk memperoleh penyelesaian hukum atas kerugian yang dialaminya.

Berdasarkan uraian tersebut, perlindungan hukum preventif dan represif memiliki fungsi yang saling melengkapi dalam akad murabahah. Perlindungan preventif berperan mencegah terjadinya kerugian melalui keterbukaan dan kehati-hatian, sedangkan perlindungan represif berperan memberikan penyelesaian apabila terjadi pelanggaran terhadap hak *musytari*.

4. Perlindungan Hukum dalam Perbankan Syariah

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan memiliki kewajiban memberikan perlindungan terhadap kepentingan nasabah. Hubungan antara bank syariah dan nasabah tidak hanya didasarkan pada hubungan ekonomi, tetapi juga merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menegaskan bahwa kegiatan usaha perbankan syariah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.[81] Prinsip tersebut menjadi dasar bagi bank syariah

[81] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2.

untuk menjalankan kegiatan pembiayaan secara bertanggung jawab serta menjaga kepentingan nasabah.

Perlindungan hukum dalam perbankan syariah diwujudkan melalui penerapan prinsip transparansi, keadilan, dan kehati-hatian. Bank memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang jelas mengenai produk dan layanan yang diberikan, termasuk mengenai akad, hak dan kewajiban para pihak, serta risiko yang mungkin timbul dalam transaksi.[82]

Akad murabahah dalam perbankan syariah menempatkan bank sebagai *ba'i* dan nasabah sebagai *musytari*. Kedudukan tersebut menyebabkan bank memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa objek akad sesuai dengan ketentuan hukum dan prinsip syariah. Bank wajib menjelaskan harga perolehan barang, margin keuntungan, serta kondisi objek yang menjadi dasar transaksi.[83]

Perlindungan hukum terhadap nasabah juga diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Peraturan tersebut mewajibkan pelaku usaha jasa keuangan menerapkan prinsip keterbukaan informasi, perlakuan yang adil, serta

[82] Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, Pasal 3.

[83] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

perilaku bisnis yang bertanggung jawab dalam memberikan layanan kepada konsumen.[84]

Konteks akad murabahah dengan objek tanah waris, perlindungan hukum terhadap *musytari* memiliki kedudukan penting karena objek transaksi berkaitan dengan status kepemilikan dan kewenangan pengalihan hak. Bank atau *ba'i* harus memastikan bahwa objek akad memiliki kepastian hukum agar tidak menimbulkan kerugian bagi *musytari*.

Berdasarkan uraian tersebut, perlindungan hukum dalam perbankan syariah tidak hanya berkaitan dengan kewajiban administratif bank, tetapi juga mencakup tanggung jawab untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam hubungan akad. Prinsip tersebut menjadi dasar perlindungan terhadap *musytari* dalam pelaksanaan akad murabahah.

5. Perlindungan Hukum terhadap *Musytari* dalam Akad Murabahah

Musytari dalam akad murabahah berkedudukan sebagai pihak pembeli yang memiliki hak untuk memperoleh barang sesuai dengan kesepakatan akad. Kedudukan tersebut menimbulkan kewajiban bagi *ba'i* untuk memberikan perlindungan hukum melalui pelaksanaan akad yang sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum yang berlaku.

[84] Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.

Perlindungan hukum terhadap *musytari* dalam akad murabahah terutama berkaitan dengan kewajiban *ba'i* untuk memberikan informasi yang benar mengenai objek akad, harga perolehan, dan keuntungan yang ditetapkan. Keterbukaan informasi menjadi unsur penting karena keputusan *musytari* dalam menyetujui akad didasarkan pada informasi yang diberikan oleh *ba'i*.[85]

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah mengatur bahwa penjual wajib menjelaskan harga perolehan barang kepada pembeli dan menyampaikan keuntungan yang disepakati.[86] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan terhadap *musytari* dalam akad murabahah diwujudkan melalui prinsip transparansi dan kejujuran dalam pelaksanaan transaksi.

Perlindungan hukum terhadap *musytari* juga berkaitan dengan kepastian objek akad. Barang yang menjadi objek murabahah harus memiliki kejelasan mengenai keberadaan, kepemilikan, dan kewenangan untuk dialihkan.[87] Ketentuan tersebut menjadi penting dalam penelitian ini karena objek akad berupa tanah waris memiliki aspek hukum khusus terkait status kepemilikan dan kewenangan pihak yang melakukan pengalihan.

---

[85] Wahbah al-Zuhaili, *op.cit*, hlm. 376.

[86] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

[87] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad.

Ba'i memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa objek akad berada dalam kewenangannya dan dapat diserahkan kepada *musytari*. Kegagalan dalam memastikan kejelasan objek akad dapat menyebabkan *musytari* mengalami kerugian, sehingga diperlukan perlindungan hukum untuk menjamin terpenuhinya hak pihak pembeli.

Perlindungan hukum terhadap *musytari* juga didasarkan pada prinsip perlakuan yang adil dalam hubungan antara pelaku usaha jasa keuangan dan konsumen. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 menegaskan kewajiban pelaku usaha jasa keuangan untuk memberikan informasi yang jelas, perlakuan yang adil, dan bertindak secara bertanggung jawab kepada konsumen.[88]Berdasarkan uraian tersebut, perlindungan hukum terhadap *musytari* dalam akad murabahah mencakup hak memperoleh informasi yang benar, hak memperoleh objek akad yang memiliki kepastian hukum, serta hak mendapatkan penyelesaian apabila terjadi pelanggaran terhadap akad. Perlindungan tersebut menjadi dasar untuk menjamin keseimbangan hubungan hukum antara *ba'i* dan *musytari*, terutama ketika objek akad berupa tanah waris memiliki potensi permasalahan hukum.

[88] Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, Pasal 3.

C. Tanggung Jawab Hukum

1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab hukum merupakan kewajiban yang melekat pada seseorang atau badan hukum untuk menerima akibat hukum atas suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan ketentuan hukum. Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan adanya kewajiban hukum, karena seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat kewajiban yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Hans Kelsen menjelaskan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum apabila melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan norma hukum dan terhadap perbuatan tersebut diberikan konsekuensi hukum tertentu. Tanggung jawab hukum menurut Kelsen menunjukkan hubungan antara tindakan seseorang, kewajiban hukum, dan akibat hukum yang timbul dari tindakan tersebut.[89]

Pandangan tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum tidak hanya berkaitan dengan adanya kerugian, tetapi juga berkaitan dengan pelanggaran terhadap kewajiban yang telah ditentukan oleh hukum. Setiap subjek hukum memiliki kewajiban untuk bertindak sesuai dengan aturan yang berlaku agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

[89] Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, terj. Anders Wedberg (New York: Russell & Russell, 1961), hlm. 65.

Tanggung jawab hukum dalam hubungan perjanjian muncul karena adanya kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak. Pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan akibat hukum yang timbul dari pelanggaran tersebut.[90]

Akad murabahah sebagai suatu hubungan hukum antara *ba'i* dan *musytari* juga menimbulkan tanggung jawab bagi masing-masing pihak. *Ba'i* memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang benar, memastikan kejelasan objek akad, serta melaksanakan akad sesuai dengan prinsip syariah. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum apabila menyebabkan kerugian bagi *musytari*.

Konteks penelitian ini, teori tanggung jawab hukum digunakan untuk memahami kewajiban *ba'i* dalam akad murabahah, khususnya ketika objek akad berupa tanah waris mengalami permasalahan hukum. Tanggung jawab tersebut berkaitan dengan kewajiban *ba'i* untuk menjamin kepastian objek akad dan memberikan perlindungan terhadap hak *musytari*.

[90] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 336.

2. Dasar Hukum Tanggung Jawab

Tanggung jawab hukum dalam suatu hubungan hukum didasarkan pada adanya kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi, memberikan pemulihan, atau menanggung kerugian yang timbul.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa perikatan dapat lahir karena perjanjian atau karena undang-undang.[91] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum yang timbul dari perjanjian melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa para pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian dengan iktikad baik.[92] Pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dianggap melakukan pelanggaran terhadap perjanjian dan dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tanggung jawab dalam akad *murabahah* juga didasarkan pada prinsip syariah yang mengharuskan para pihak menjalankan akad

[91] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1233.
[92] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3).

berdasarkan amanah, kejujuran, dan keadilan. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menegaskan bahwa akad harus dilaksanakan berdasarkan asas kesepakatan, amanah, dan kehati-hatian.[93]

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga menegaskan bahwa kegiatan usaha perbankan syariah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian.[94] Ketentuan tersebut menjadi dasar bahwa pihak yang melaksanakan akad *murabahah* memiliki tanggung jawab untuk memastikan transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak merugikan pihak lainnya.

Berdasarkan uraian tersebut, dasar hukum tanggung jawab dalam akad *murabahah* berasal dari ketentuan hukum perjanjian, prinsip hukum ekonomi syariah, serta peraturan perbankan syariah. Ketentuan tersebut menjadi landasan bahwa *ba'i* memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan akad secara benar dan bertanggung jawab terhadap hak *musytari*.

3. Bentuk Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab hukum dapat muncul dalam beberapa bentuk berdasarkan sumber kewajiban dan jenis pelanggaran yang dilakukan oleh subjek hukum. Dalam hubungan perjanjian, bentuk tanggung

[93] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 21.

[94] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2.

jawab hukum umumnya berkaitan dengan kewajiban untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati serta memberikan pemulihan apabila terjadi pelanggaran terhadap hak pihak lain.

Bentuk tanggung jawab hukum yang pertama adalah tanggung jawab kontraktual, yaitu tanggung jawab yang timbul karena adanya hubungan hukum berdasarkan perjanjian atau akad. Para pihak yang telah membuat kesepakatan memiliki kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah ditentukan. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan pemenuhan prestasi atau bentuk pemulihan lainnya.[95]

Bentuk tanggung jawab hukum lainnya adalah tanggung jawab akibat kelalaian. Kelalaian terjadi ketika seseorang tidak melaksanakan kewajibannya secara hati-hati sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Pihak yang lalai dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat hubungan antara tindakan tersebut dengan kerugian yang dialami pihak yang dirugikan.[96]

Akad *murabahah* menimbulkan tanggung jawab kontraktual bagi *ba'i* dan *musytari*. *Ba'i* memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang benar, menjamin kejelasan objek akad, serta menyerahkan barang sesuai dengan kesepakatan. Kelalaian dalam

[95] Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.
[96] Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 336.

memenuhi kewajiban tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum apabila menyebabkan kerugian bagi *musytari*.

Konteks objek akad berupa tanah waris, tanggung jawab *ba'i* berkaitan dengan kewajiban memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan memiliki status hukum yang jelas dan berada dalam kewenangan untuk dialihkan. Ketidakjelasan mengenai kepemilikan atau kewenangan atas tanah tersebut dapat menimbulkan risiko hukum bagi *musytari* sebagai pihak pembeli.

Berdasarkan uraian tersebut, bentuk tanggung jawab hukum dalam akad *murabahah* mencakup tanggung jawab berdasarkan akad dan tanggung jawab akibat kelalaian. Kedua bentuk tanggung jawab tersebut menjadi dasar untuk menilai kewajiban *ba'i* dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada *musytari*.

4. Tanggung Jawab dalam Hukum Perjanjian

Perjanjian merupakan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang telah dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat sehingga setiap pihak wajib melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian.

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.[97] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa para pihak memiliki tanggung jawab

[97] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati dan tidak dapat mengabaikan kewajiban yang telah timbul dari perjanjian.

Pelaksanaan perjanjian juga harus dilakukan berdasarkan prinsip iktikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Prinsip tersebut mengharuskan para pihak bertindak secara jujur, patut, dan tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lainnya selama hubungan hukum berlangsung.[98]

Pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dapat dikategorikan melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi kewajiban, terlambat memenuhi kewajiban, atau melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan.[99] Pihak yang mengalami kerugian akibat wanprestasi memiliki hak untuk memperoleh pemenuhan kewajiban atau bentuk pemulihan sesuai dengan ketentuan hukum.

Akad murabahah memiliki karakteristik yang sama sebagai suatu hubungan perjanjian karena melahirkan hak dan kewajiban antara *ba'i* dan *musytari*. *Ba'i* berkewajiban melaksanakan kewajibannya sesuai akad, termasuk memberikan informasi yang benar dan memastikan objek akad memiliki kejelasan hukum. *Musytari* berkewajiban memenuhi pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

[98] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).
[99] Subekti, *op.cit,* hlm. 45.

Berdasarkan uraian tersebut, tanggung jawab dalam hukum perjanjian menjadi dasar bahwa setiap pihak yang terikat dalam akad murabahah wajib menjalankan kewajibannya dengan iktikad baik. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan akibat hukum dan menjadi dasar perlindungan terhadap pihak yang mengalami kerugian.

5. Tanggung Jawab *Ba'i* dalam Akad Murabahah

Ba'i dalam akad murabahah merupakan pihak yang menjual barang kepada *musytari* dengan harga yang terdiri atas harga perolehan barang ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati. Kedudukan tersebut menimbulkan kewajiban hukum bagi *ba'i* untuk melaksanakan akad secara benar serta memenuhi prinsip keterbukaan dan kejujuran dalam transaksi.

Tanggung jawab utama *ba'i* dalam akad murabahah berkaitan dengan kewajiban memberikan informasi yang jelas mengenai objek akad, harga perolehan, dan keuntungan yang ditetapkan. Keterbukaan informasi tersebut menjadi unsur penting karena *musytari* memberikan persetujuan berdasarkan informasi yang disampaikan oleh *ba'i*.[100]

Ba'i juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa barang yang menjadi objek akad memiliki kejelasan status hukum dan berada dalam kewenangannya untuk dialihkan. Ketentuan tersebut berkaitan dengan syarat objek akad dalam hukum ekonomi syariah yang

[100] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

mengharuskan barang dapat diketahui, dimiliki, dan diserahkan kepada pihak pembeli.[101]

Akad murabahah dengan objek tanah waris memiliki aspek khusus karena berkaitan dengan status kepemilikan dan kewenangan ahli waris terhadap tanah tersebut. *Ba'i* harus memastikan bahwa tanah yang menjadi objek akad memiliki dasar kepemilikan yang jelas serta tidak terdapat permasalahan hukum yang dapat menghambat pengalihan hak kepada *musytari*.

Kegagalan *ba'i* dalam memenuhi kewajiban tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi *musytari*. Kondisi tersebut dapat menyebabkan timbulnya tanggung jawab hukum karena *ba'i* tidak memenuhi kewajiban yang melekat dalam akad maupun prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan transaksi.

Berdasarkan uraian tersebut, tanggung jawab *ba'i* dalam akad murabahah meliputi kewajiban memberikan informasi yang benar, menjamin kejelasan objek akad, dan melaksanakan akad sesuai dengan kesepakatan. Tanggung jawab tersebut menjadi dasar perlindungan hukum bagi *musytari*, khususnya dalam transaksi yang menggunakan tanah waris sebagai objek akad.

[101] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 23.

D. Peran Notaris terhadap Pembuatan Akta Waris

1. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum, perjanjian, dan tindakan hukum lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.[102] Akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana ditentukan oleh hukum.[103] Keberadaan akta autentik bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.

Pembuatan akta yang berkaitan dengan harta warisan menempatkan notaris sebagai pihak yang membantu memberikan kepastian terhadap hubungan hukum para pihak. Notaris memiliki peran untuk memastikan identitas para pihak, memeriksa dokumen pendukung, serta menuangkan keterangan para pihak dalam bentuk akta sesuai dengan kewenangannya.[104] Pemeriksaan tersebut diperlukan agar akta yang dibuat memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi permasalahan hukum di kemudian hari.

---

[102] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1.

[103] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868.

[104] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 35.

Akta yang berkaitan dengan transaksi ekonomi syariah juga harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah sebagai dasar hubungan hukum para pihak. Akta notaris yang mendukung pelaksanaan akad *murabahah* tidak hanya memenuhi ketentuan formal dalam hukum positif, tetapi juga harus mencerminkan prinsip keadilan, keterbukaan, amanah, dan menghindari unsur yang dilarang dalam hukum Islam seperti *gharar* (ketidakjelasan), *riba*, dan *maisir* (spekulasi).[105] Prinsip tersebut sejalan dengan tujuan hukum ekonomi syariah yang menghendaki adanya kepastian, keseimbangan, serta perlindungan terhadap pihak-pihak yang melakukan transaksi.

Peran notaris dalam pembuatan akta waris memiliki keterkaitan dengan kepastian hukum tanah yang menjadi objek akad *murabahah*. Kejelasan mengenai pihak yang berhak atas tanah waris menjadi aspek penting sebelum dilakukan tindakan hukum berupa pengalihan atau penggunaan tanah sebagai objek transaksi. Akta yang dibuat berdasarkan dokumen dan keterangan yang benar dapat menjadi instrumen pencegahan terhadap sengketa, khususnya berkaitan dengan kewenangan ahli waris dalam melakukan tindakan hukum terhadap tanah.

Akta notaris tidak menghilangkan tanggung jawab *ba'i* untuk memastikan bahwa objek akad *murabahah* memiliki status hukum yang

[105] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad; Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

jelas dan dapat dialihkan kepada *musytari*. Notaris berperan memberikan kepastian terhadap aspek formal suatu perbuatan hukum, sedangkan *ba'i* tetap memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan objek yang diperjualbelikan agar tidak menimbulkan kerugian bagi *musytari*.

2. Pengertian Tanah Waris

Tanah waris merupakan tanah yang berasal dari harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia dan beralih kepada pihak yang berhak menerimanya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Tanah sebagai salah satu bentuk benda tidak bergerak memiliki karakteristik khusus karena berkaitan dengan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut.[106]

Peralihan tanah sebagai harta warisan tidak hanya berkaitan dengan perpindahan penguasaan, tetapi juga berkaitan dengan kepastian mengenai pihak yang memiliki hak dan kewenangan terhadap tanah tersebut. Seseorang yang menguasai tanah waris secara fisik belum tentu memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum seperti menjual atau mengalihkan tanah kepada pihak lain apabila belum terdapat kepastian mengenai status haknya.

[106] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 87.

Menurut Boedi Harsono, hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan batasan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.[107] Konsep tersebut menunjukkan bahwa tindakan hukum terhadap tanah harus dilakukan oleh pihak yang memiliki dasar hak dan kewenangan yang sah.

Konteks penelitian ini, tanah waris dipahami sebagai objek hukum yang memiliki keterkaitan dengan akad *murabahah*. Kejelasan mengenai status kepemilikan dan kewenangan pihak yang melakukan pengalihan menjadi hal penting karena *ba'i* memiliki kewajiban memastikan bahwa objek akad dapat dialihkan secara sah kepada *musytari*.

Pembahasan mengenai tanah waris dalam penelitian ini tidak diarahkan pada mekanisme pembagian harta warisan, melainkan terbatas pada kedudukan tanah waris sebagai objek transaksi yang memerlukan kepastian hukum. Kejelasan status tanah dan kewenangan pengalihan menjadi dasar perlindungan hukum bagi *musytari* dalam akad *murabahah*.

3. Dasar Hukum Tanah Waris

Tanah waris memiliki dasar hukum yang berkaitan dengan aspek kewarisan dan pertanahan. Aspek kewarisan mengatur mengenai

[107] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 283.

peralihan harta peninggalan kepada pihak yang berhak, sedangkan aspek pertanahan mengatur mengenai status hak atas tanah dan kewenangan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar utama dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan tersebut dapat terjadi karena peristiwa hukum, termasuk pewarisan, maupun karena perbuatan hukum seperti jual beli.[108]

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan memberikan akibat hukum berupa berpindahnya hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris yang berhak. Peralihan tersebut harus memiliki kepastian mengenai pihak yang memperoleh hak agar tidak menimbulkan permasalahan dalam penggunaan maupun pengalihan tanah kepada pihak lain.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah karena pewarisan harus didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum mengenai pemegang hak yang baru.[109] Pendaftaran tersebut memiliki fungsi untuk menjamin kejelasan data mengenai subjek dan objek hak atas tanah.

---

[108] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (2).

[109] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42.

Kompilasi Hukum Islam juga memberikan dasar mengenai kedudukan harta warisan sebagai harta peninggalan yang beralih kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum kewarisan.[110] Ketentuan tersebut digunakan dalam penelitian ini sebatas untuk menjelaskan asal-usul perolehan tanah waris, bukan untuk membahas pembagian bagian masing-masing ahli waris.

Konteks akad *murabahah*, dasar hukum tanah waris memiliki hubungan dengan kewajiban *ba'i* dalam memastikan bahwa objek akad memiliki status hukum yang jelas. Kejelasan mengenai kepemilikan dan kewenangan pengalihan tanah menjadi unsur penting agar transaksi dapat memberikan kepastian hukum bagi *musytari*.

Berdasarkan uraian tersebut, dasar hukum tanah waris dalam penelitian ini digunakan untuk memahami kedudukan tanah sebagai objek hak yang dapat menjadi objek transaksi sepanjang memenuhi ketentuan hukum mengenai kepemilikan dan kewenangan pengalihannya.

4. Peralihan Hak atas Tanah Waris

Peralihan hak atas tanah waris merupakan proses berpindahnya hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris sebagai akibat dari meninggalnya pemegang hak. Peralihan tersebut terjadi karena hukum, tetapi dalam aspek pertanahan tetap memerlukan kepastian mengenai

[110] Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, Pasal 171 huruf d.

pihak yang memperoleh hak dan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut.[111]

Hak atas tanah yang telah beralih kepada ahli waris memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum. Namun, tindakan hukum terhadap tanah waris, seperti penjualan atau pengalihan kepada pihak lain, harus dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan yang sah terhadap objek tanah tersebut.[112]

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah karena pewarisan harus dilakukan pendaftaran untuk memberikan kepastian hukum mengenai pemegang hak yang baru.[113] Pendaftaran tersebut bertujuan agar data pertanahan sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya serta memberikan perlindungan bagi pihak yang memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut.

Tanah waris yang belum memiliki kejelasan mengenai pihak yang berhak atau masih menjadi hak bersama beberapa ahli waris dapat menimbulkan permasalahan apabila salah satu pihak melakukan pengalihan tanpa kewenangan yang memadai. Kondisi tersebut dapat memengaruhi keabsahan transaksi dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang memperoleh tanah tersebut.

---

[111] Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 329.
[112] *Ibid*, hlm. 283.
[113] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42.

Kaitannya dengan akad murabahah, *ba'i* memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek akad berada dalam kewenangannya untuk dialihkan kepada *musytari*. Kejelasan mengenai status hak dan proses peralihan tanah menjadi bagian dari tanggung jawab *ba'i* agar objek akad memiliki kepastian hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, peralihan hak atas tanah waris tidak hanya berkaitan dengan perpindahan kepemilikan, tetapi juga berkaitan dengan kewenangan melakukan tindakan hukum terhadap tanah. Kepastian mengenai pihak yang berhak mengalihkan tanah menjadi unsur penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada *musytari* dalam akad murabahah.

5. Tanah Waris Bermasalah

Tanah waris bermasalah merupakan kondisi ketika suatu tanah yang berasal dari harta peninggalan pewaris mengalami ketidakjelasan atau hambatan hukum dalam aspek kepemilikan, kewenangan pengalihan, maupun pelaksanaan hak atas tanah tersebut. Permasalahan tersebut dapat muncul karena belum adanya kepastian mengenai pihak yang berhak, adanya keberatan dari ahli waris lain, atau ketidaksesuaian antara kondisi hukum dengan keadaan sebenarnya.

Kepastian mengenai kepemilikan dan kewenangan terhadap tanah menjadi aspek penting karena hanya pihak yang memiliki hak dan kewenangan yang sah yang dapat melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut. Perbuatan hukum atas tanah yang dilakukan oleh pihak

yang tidak memiliki kewenangan dapat menimbulkan ketidakpastian serta berpotensi merugikan pihak yang memperoleh hak dari transaksi tersebut.[114]

Permasalahan tanah waris dapat memberikan dampak terhadap pihak ketiga yang melakukan hubungan hukum dengan pemegang tanah, termasuk *musytari* dalam akad murabahah. Apabila tanah waris yang menjadi objek akad ternyata masih memiliki sengketa kepemilikan atau tidak dapat dialihkan secara sah, maka tujuan akad untuk memberikan manfaat kepada *musytari* dapat terganggu.

Akad murabahah mensyaratkan bahwa objek transaksi harus memiliki kejelasan dan dapat diserahterimakan kepada pembeli.[115] Oleh karena itu, *ba'i* memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan memastikan bahwa tanah waris yang dijadikan objek akad memiliki dasar kepemilikan yang jelas serta berada dalam kewenangannya untuk dialihkan.

Kondisi tanah waris yang bermasalah menunjukkan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan akad murabahah. *Ba'i* tidak hanya bertanggung jawab terhadap kesepakatan harga dan pembayaran, tetapi juga terhadap kepastian hukum objek akad yang diperjualbelikan.

---

[114] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 112.

[115] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 23.

Berdasarkan uraian tersebut, tanah waris bermasalah memiliki keterkaitan erat dengan perlindungan hukum terhadap *musytari* dalam akad murabahah. Kejelasan status hukum tanah dan kewenangan *ba'i* menjadi faktor utama dalam menjamin kepastian serta mencegah timbulnya kerugian bagi pihak pembeli.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM *MUSYTARI* TERHADAP *BA'I* DALAM AKAD MURABAHAH ATAS TANAH WARIS BERMASALAH

A. Perlindungan Hukum *Musytari* terhadap *Ba'i* dalam Akad Murabahah atas Tanah Waris Bermasalah

1. Kedudukan *Musytari* dalam Akad Murabahah terhadap Tanah Waris Bermasalah

Akad murabahah merupakan hubungan hukum antara *ba'i* sebagai penjual dan *musytari* sebagai pembeli yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Kedudukan tersebut menyebabkan setiap pihak memiliki tanggung jawab untuk memenuhi prestasi sesuai dengan kesepakatan akad. *Musytari* sebagai pihak pembeli memiliki hak untuk memperoleh barang yang menjadi objek akad sesuai dengan informasi dan ketentuan yang telah disepakati bersama *ba'i*.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II tentang Akad Pasal 20 angka 1 menjelaskan bahwa akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.[116] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa akad murabahah tidak hanya melahirkan hubungan

[116] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 20 angka 1.

ekonomi, tetapi juga hubungan hukum yang memberikan konsekuensi berupa pemenuhan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah mengatur bahwa penjual wajib menjelaskan harga perolehan barang kepada pembeli dan menyampaikan keuntungan yang disepakati.[117] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa *ba'i* memiliki kewajiban untuk memberikan informasi secara terbuka dan benar agar persetujuan yang diberikan oleh *musytari* didasarkan pada kondisi transaksi yang sebenarnya. Keterbukaan tersebut menjadi bentuk perlindungan awal karena *musytari* menentukan keputusan pembelian berdasarkan informasi yang diberikan oleh *ba'i*.

Kewajiban *ba'i* dalam akad *murabahah* tidak terbatas pada penyampaian informasi mengenai harga barang, tetapi juga mencakup kepastian terhadap objek akad yang diperjualbelikan. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II tentang Akad Pasal 23 mengatur bahwa objek akad harus memenuhi syarat tertentu, yaitu objek harus ada, dapat diserahkan, diketahui oleh para pihak, dan memiliki nilai sesuai dengan ketentuan syariah.[118] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa objek akad harus memiliki kepastian hukum agar tujuan akad dapat tercapai.

Tanah waris sebagai objek akad murabahah memiliki karakteristik hukum yang berbeda dengan objek jual beli biasa karena berkaitan dengan

---

[117] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

[118] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 23.

peralihan hak akibat pewarisan dan kemungkinan adanya lebih dari satu pihak yang memiliki kepentingan hukum terhadap tanah tersebut. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat (2) menjelaskan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.[119] Peralihan tersebut harus dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan hukum atas tanah sehingga tindakan pengalihan tidak menimbulkan ketidakpastian bagi pihak penerima hak.

Realitas hukum menunjukkan bahwa tanah waris dapat menimbulkan permasalahan apabila pihak yang bertindak sebagai *ba'i* tidak memiliki kewenangan penuh untuk mengalihkan tanah tersebut. Permasalahan dapat terjadi ketika tanah masih menjadi hak bersama para ahli waris, terdapat ahli waris yang belum memberikan persetujuan, atau status kepemilikan tanah belum memperoleh kepastian hukum. Kondisi tersebut berpotensi menyebabkan *musytari* memperoleh objek akad yang tidak memiliki kepastian hukum meskipun transaksi telah dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak.

Posisi *musytari* dalam kondisi tersebut menjadi pihak yang rentan mengalami kerugian karena tidak selalu memiliki kemampuan untuk mengetahui seluruh aspek hukum mengenai tanah yang menjadi objek akad. *Ba'i* sebagai pihak yang menawarkan dan menyerahkan objek akad

[119] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (2).

memiliki kedudukan yang lebih mengetahui mengenai asal-usul, status kepemilikan, serta kewenangan pengalihan tanah tersebut. Keadaan tersebut menyebabkan kewajiban kehati-hatian dan keterbukaan lebih besar berada pada pihak *ba'i*.

Perlindungan hukum terhadap *musytari* diperlukan untuk memastikan bahwa kesepakatan dalam akad murabahah tidak hanya memenuhi unsur formal berupa adanya persetujuan para pihak, tetapi juga memenuhi unsur materiil berupa kejelasan dan kepastian objek akad. Tanah waris yang bermasalah dapat memengaruhi terpenuhinya tujuan akad sehingga *ba'i* memiliki kewajiban hukum untuk memastikan bahwa objek yang diperjualbelikan benar-benar dapat dialihkan secara sah kepada *musytari*.

2. Perlindungan Hukum Preventif terhadap *Musytari* dalam Akad Murabahah

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadi suatu pelanggaran atau sengketa hukum dengan tujuan mencegah terjadinya kerugian terhadap subjek hukum. Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mencegah terjadinya suatu tindakan yang dapat merugikan haknya melalui mekanisme hukum yang tersedia.[120] Perlindungan tersebut memiliki kedudukan penting dalam hubungan akad karena memberikan kepastian

[120] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2.

kepada para pihak mengenai hak, kewajiban, serta akibat hukum yang dapat timbul dari suatu perjanjian.

Akad murabahah sebagai salah satu bentuk transaksi dalam hukum ekonomi syariah menghendaki adanya keterbukaan dan kejelasan antara pihak penjual (*ba'i*) dan pembeli (*musytari*). Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II tentang Akad Pasal 20 angka 1 menjelaskan bahwa akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.[121] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa akad murabahah tidak hanya menciptakan hubungan ekonomi, tetapi juga hubungan hukum yang menimbulkan tanggung jawab bagi masing-masing pihak.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah mengatur bahwa penjual wajib memberitahukan harga perolehan barang kepada pembeli serta menjelaskan keuntungan yang diperoleh dalam transaksi tersebut.[122] Kewajiban tersebut menunjukkan bahwa *ba'i* memiliki tanggung jawab untuk memberikan informasi yang benar dan lengkap agar persetujuan *musytari* diberikan berdasarkan keadaan objek akad yang sebenarnya.

---

[121] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 20 angka 1.

[122] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

Kewajiban keterbukaan dalam akad murabahah tidak hanya berkaitan dengan aspek harga, tetapi juga mencakup kepastian mengenai objek yang diperjualbelikan. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II tentang Akad Pasal 23 menentukan bahwa objek akad harus memenuhi syarat berupa keberadaan objek, dapat diserahterimakan, diketahui oleh para pihak, dan memiliki nilai sesuai dengan ketentuan syariah.[123] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kejelasan objek akad menjadi unsur penting dalam memberikan perlindungan kepada *musytari* karena objek yang tidak memiliki kepastian hukum dapat menghambat terpenuhinya tujuan akad.

Tanah waris sebagai objek akad murabahah memiliki karakteristik hukum yang berbeda dengan objek jual beli pada umumnya karena berkaitan dengan peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam Pasal 171 huruf d menjelaskan bahwa harta warisan merupakan harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, serta kewajiban kepada ahli waris.[124] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tanah yang berasal dari warisan tidak selalu berada dalam penguasaan satu pihak, melainkan dapat berkaitan dengan kepentingan beberapa ahli waris.

[123] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 23.

[124] Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, Pasal 171 huruf d.

Peralihan hak atas tanah waris juga membutuhkan kepastian mengenai pihak yang berhak melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 42 mengatur bahwa peralihan hak karena pewarisan harus didaftarkan dengan melampirkan dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah dan pihak yang memperoleh hak tersebut.[125] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tindakan pengalihan tanah waris harus dilakukan berdasarkan kewenangan hukum yang jelas.

Kepastian mengenai pihak yang berhak atas tanah waris juga berkaitan dengan peran notaris/PPAT dalam pembuatan dokumen hukum yang mendukung peralihan hak atas tanah. Notaris/PPAT memiliki peran dalam memastikan bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak didukung oleh dokumen yang sesuai dan dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan. Keberadaan akta tersebut menjadi salah satu bentuk pencegahan terhadap terjadinya sengketa karena memberikan kejelasan mengenai hubungan hukum para pihak terhadap objek tanah.

Peran notaris/PPAT tersebut memiliki relevansi terhadap perlindungan preventif bagi *musytari* karena sebelum akad murabahah dilakukan, kepastian mengenai status tanah waris menjadi aspek yang harus diperhatikan oleh *ba'i*. Akta yang dibuat oleh notaris/PPAT dapat menjadi alat bukti terhadap suatu perbuatan hukum, tetapi keberadaan akta

[125] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42.

tersebut tidak menghapus tanggung jawab *ba'i* apabila objek tanah waris yang menjadi akad *murabahah* ternyata memiliki permasalahan hukum.

Realitas hukum menunjukkan bahwa tanah waris dapat menjadi objek akad meskipun masih memiliki persoalan mengenai kewenangan pihak yang melakukan pengalihan. Kondisi dapat terjadi ketika salah satu ahli waris menguasai tanah secara fisik dan melakukan transaksi tanpa adanya persetujuan dari seluruh pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Keadaan tersebut berpotensi menempatkan *musytari* dalam posisi yang dirugikan karena memperoleh objek akad yang secara fisik dapat dikuasai, tetapi secara hukum belum tentu dapat dialihkan secara sah.

Kedudukan *ba'i* sebagai pihak yang menawarkan objek akad menyebabkan adanya kewajiban kehati-hatian yang lebih besar dalam memastikan keabsahan tanah waris yang diperjualbelikan. *Ba'i* memiliki akses yang lebih luas terhadap informasi mengenai asal-usul tanah, hubungan kewarisan, serta dokumen kepemilikan dibandingkan dengan *musytari*. Kondisi tersebut menyebabkan prinsip keterbukaan dan kehati-hatian menjadi instrumen perlindungan preventif agar *musytari* tidak menanggung akibat hukum dari permasalahan yang berasal dari objek akad.

Prinsip kehati-hatian juga menjadi bagian dari pelaksanaan kegiatan berdasarkan prinsip syariah. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 2 menegaskan bahwa kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah,

demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.[126] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa setiap transaksi syariah harus memperhatikan aspek kepastian hukum dan risiko yang dapat timbul bagi para pihak.

Perlindungan hukum preventif terhadap *musytari* dalam akad murabahah dengan objek tanah waris bermasalah terletak pada kewajiban *ba'i* untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek akad memiliki status hukum yang jelas dan dapat dialihkan secara sah. Pemeriksaan terhadap kewenangan kepemilikan, kelengkapan dokumen, serta keterbukaan informasi sebelum akad dilakukan menjadi bentuk pencegahan agar sengketa tidak muncul setelah transaksi berlangsung.

3. Perlindungan Hukum Represif terhadap *Musytari* dalam Akad Murabahah

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa hukum dengan tujuan memberikan penyelesaian, pemulihan hak, serta kepastian hukum bagi pihak yang mengalami kerugian. Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa yang timbul akibat adanya pelanggaran terhadap hak subjek hukum melalui mekanisme penyelesaian hukum yang tersedia.[127] Perlindungan tersebut memiliki peran penting ketika akad yang telah dilakukan tidak dapat berjalan sebagaimana tujuan awal para pihak.

[126] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2.

[127] Philipus M. Hadjon, *op.cit,* hlm. 5.

Akad murabahah yang telah dibuat secara sah pada prinsipnya mengikat para pihak dan wajib dilaksanakan berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.[128] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa *ba'i* dan *musytari* memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam akad.

Permasalahan muncul ketika objek akad berupa tanah waris ternyata tidak memiliki kepastian hukum atau tidak dapat dialihkan kepada *musytari*. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan tidak hanya berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban para pihak, tetapi juga menyangkut keabsahan dan kepastian objek akad. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 menentukan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal.[129] Unsur objek tertentu menunjukkan bahwa barang yang menjadi dasar perjanjian harus memiliki kejelasan agar dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

Tanah waris yang menjadi objek akad murabahah dapat menimbulkan persoalan apabila pihak yang bertindak sebagai *ba'i* tidak memiliki kewenangan untuk mengalihkan tanah tersebut. Kondisi tersebut dapat menyebabkan *musytari* mengalami kerugian karena telah memenuhi

[128] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).
[129] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

kewajibannya dalam akad, tetapi tidak memperoleh kepastian terhadap objek yang menjadi haknya. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum represif diperlukan untuk mengembalikan keseimbangan hubungan hukum antara *ba'i* dan *musytari.*

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur bahwa akad yang dilakukan oleh para pihak harus memenuhi prinsip kesepakatan, keterbukaan, dan kepastian terhadap objek akad.[130] Ketidaksesuaian antara kondisi objek akad dengan keadaan yang sebenarnya dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh perlindungan hukum sesuai dengan akibat hukum yang timbul.

Pemulihan kedudukan hukum menjadi salah satu bentuk perlindungan represif bagi pihak yang mengalami kerugian akibat permasalahan akad. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah memberikan pedoman penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui lembaga peradilan dengan memperhatikan prinsip hukum ekonomi syariah.[131] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya bertujuan menentukan pihak yang benar atau salah, tetapi juga memberikan kepastian dan pemulihan terhadap hak pihak yang mengalami kerugian.

---

[130] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad.

[131] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.

Dalam akad murabahah dengan objek tanah waris bermasalah, pemulihan terhadap *musytari* dapat dilakukan melalui penyelesaian sengketa yang bertujuan mengembalikan posisi hukum pihak yang dirugikan. Pemulihan tersebut dapat berupa pengakuan terhadap hak *musytari*, pembatalan akad apabila objek akad tidak memenuhi ketentuan hukum, maupun penggantian kerugian apabila tindakan *ba'i* menyebabkan kerugian akibat tidak terpenuhinya kewajiban dalam akad.

Putusan Nomor 145/Pdt.G/2024/PN Skt menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dapat diberikan ketika terdapat permasalahan mengenai kepastian hak atas tanah. Dalam perkara tersebut, Pengadilan Negeri Surakarta menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 09/1985 sah menurut hukum dan memberikan kepastian terhadap pihak pembeli yang telah melakukan transaksi serta memenuhi kewajibannya.[132] Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pihak pembeli yang memiliki dasar perolehan hak yang sah tetap memperoleh perlindungan hukum meskipun terdapat hambatan dalam proses administrasi pertanahan.

Putusan tersebut memiliki relevansi dengan akad murabahah terhadap tanah waris bermasalah karena menunjukkan bahwa kepastian hukum bagi pembeli tidak hanya dilihat dari penguasaan fisik terhadap objek, tetapi juga dari keabsahan hubungan hukum yang melandasi perolehannya. *Ba'i* dalam akad murabahah memiliki kewajiban

[132] Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 145/Pdt.G/2024/PN Skt.

memastikan bahwa tanah yang dijadikan objek transaksi dapat dialihkan secara sah sehingga *musytari* tidak mengalami kerugian akibat ketidakjelasan kewenangan terhadap tanah tersebut.

Perlindungan hukum represif terhadap *musytari* menunjukkan bahwa permasalahan objek akad tidak menghilangkan hak pembeli untuk memperoleh kepastian hukum. Akad yang mengalami permasalahan akibat ketidakjelasan status tanah waris harus diselesaikan dengan mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan *ba'i* dan perlindungan terhadap *musytari* sebagai pihak yang telah beritikad baik dalam melakukan transaksi.

B. Tanggung Jawab *Ba'i* dalam Akad Murabahah terhadap Tanah Waris Bermasalah

1. Dasar Tanggung Jawab *Ba'i* dalam Akad Murabahah

Tanggung jawab hukum dalam suatu hubungan akad muncul karena adanya kewajiban yang melekat pada para pihak sejak terbentuknya kesepakatan. Pihak yang telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati serta bertanggung jawab apabila kewajiban tersebut tidak terpenuhi. Subekti menjelaskan bahwa perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak yang memberikan hak kepada satu pihak dan kewajiban kepada pihak lainnya untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan.[133]

[133] Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.

Akad murabahah menempatkan *ba'i* sebagai pihak yang memiliki kewajiban utama untuk menyediakan dan menyerahkan objek akad kepada *musytari*. Kewajiban tersebut tidak hanya berkaitan dengan penyerahan barang, tetapi juga mencakup kewajiban memastikan bahwa barang yang diperjualbelikan memiliki kejelasan status hukum dan dapat memberikan manfaat kepada pembeli. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah menentukan bahwa penjual wajib menjelaskan kondisi barang dan seluruh informasi yang berkaitan dengan transaksi kepada pembeli.[134]

Kewajiban *ba'i* dalam akad murabahah juga berkaitan dengan prinsip amanah dalam pelaksanaan transaksi. Hukum ekonomi syariah menempatkan kejujuran dan keterbukaan sebagai unsur penting dalam hubungan muamalah karena setiap pihak harus memperoleh informasi yang benar sebelum memberikan persetujuan terhadap suatu akad. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II tentang Akad mengatur bahwa akad harus dilaksanakan berdasarkan asas kesepakatan, amanah, dan keadilan.[135] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa *ba'i* tidak dapat mengabaikan kondisi hukum objek akad karena tindakan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli.

Tanah waris sebagai objek akad murabahah memiliki risiko hukum yang lebih besar karena berkaitan dengan status kepemilikan dan

---

[134] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

[135] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 21.

kewenangan ahli waris dalam melakukan tindakan hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.[136] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pengalihan tanah hanya dapat dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan hukum terhadap tanah tersebut.

Realitas hukum menunjukkan bahwa permasalahan dapat muncul ketika *ba'i* melakukan akad murabahah terhadap tanah waris tanpa memastikan terlebih dahulu kedudukannya sebagai pihak yang berwenang melakukan pengalihan. Kondisi tersebut dapat terjadi apabila tanah masih menjadi bagian dari harta warisan yang belum terbagi, terdapat ahli waris lain yang memiliki hak terhadap tanah tersebut, atau dokumen kepemilikan belum menunjukkan adanya kewenangan penuh dari pihak yang bertindak sebagai *ba'i*.

Keadaan tersebut menunjukkan adanya hubungan antara kewajiban akad dan tanggung jawab hukum. *Ba'i* tidak dapat hanya mendasarkan kewenangannya pada penguasaan fisik terhadap tanah, tetapi harus mampu membuktikan adanya hak atau kewenangan hukum untuk mengalihkan objek akad. Ketidakjelasan kewenangan tersebut dapat menyebabkan tujuan akad murabahah tidak tercapai karena *musytari* tidak memperoleh kepastian terhadap barang yang telah dibelinya.

[136] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (2).

Tanggung jawab *ba'i* dalam akad murabahah terhadap tanah waris bermasalah pada dasarnya bersumber dari kewajiban untuk memberikan prestasi yang sesuai dengan akad serta menjamin bahwa objek transaksi memiliki dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Kelalaian dalam memastikan kejelasan objek akad dapat menimbulkan akibat hukum karena tindakan tersebut berpotensi merugikan *musytari* sebagai pihak yang memperoleh objek berdasarkan kepercayaan terhadap informasi yang diberikan oleh *ba'i*.

2. Tanggung Jawab *Ba'i* terhadap Kejelasan Objek Akad Tanah Waris

Objek akad merupakan unsur penting dalam suatu hubungan hukum karena keberadaan dan kejelasan objek menentukan dapat atau tidaknya suatu perjanjian dilaksanakan. Akad yang dilakukan tanpa adanya kepastian mengenai objek dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak, terutama pihak yang menerima objek akad. Dalam akad murabahah, kejelasan objek memiliki kedudukan penting karena transaksi tersebut didasarkan pada adanya barang tertentu yang dijual oleh *ba'i* kepada *musytari.*

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II tentang Akad Pasal 23 menentukan bahwa objek akad harus memenuhi beberapa unsur, yaitu objek harus ada, dapat diserahkan, diketahui oleh para pihak, dan memiliki nilai sesuai dengan ketentuan syariah.[137] Ketentuan tersebut menunjukkan

[137] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad, Pasal 23.

bahwa *ba'i* memiliki kewajiban memastikan bahwa barang yang menjadi objek akad tidak hanya tersedia secara fisik, tetapi juga memiliki kepastian hukum sehingga dapat memberikan hak yang sah kepada *musytari.*

Tanah waris sebagai objek akad memiliki karakteristik khusus karena berkaitan dengan peralihan hak akibat meninggalnya pewaris. Peralihan hak tersebut tidak hanya berkaitan dengan penguasaan tanah secara fisik, tetapi juga berkaitan dengan siapa pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 42 mengatur bahwa peralihan hak karena pewarisan harus dibuktikan dengan dokumen yang menunjukkan adanya hak atas tanah dan pihak yang memperoleh hak tersebut.[138]

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa seseorang yang menguasai tanah waris belum tentu secara otomatis memiliki kewenangan untuk melakukan pengalihan kepada pihak lain. Kedudukan sebagai ahli waris harus dibuktikan dengan adanya hubungan hukum yang sah serta memenuhi ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah. Pemeriksaan terhadap kewenangan pihak yang melakukan pengalihan tanah waris juga berkaitan dengan fungsi notaris/PPAT dalam memberikan kepastian hukum melalui dokumen yang dibuat berdasarkan ketentuan yang berlaku. Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dapat menjadi alat bukti

[138] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42.

mengenai tindakan hukum yang dilakukan para pihak, termasuk mengenai dasar kewenangan dalam melakukan peralihan hak atas tanah.

Kedudukan notaris/PPAT dalam proses tersebut tidak menghilangkan kewajiban *ba'i* untuk memastikan kebenaran dan keabsahan objek akad. Notaris/PPAT memberikan kepastian terhadap aspek formal suatu tindakan hukum, sedangkan *ba'i* tetap bertanggung jawab secara hukum kepada *musytari* apabila objek *murabahah* yang diperjualbelikan ternyata memiliki permasalahan mengenai kepemilikan atau kewenangan pengalihan. Kondisi tersebut menjadi penting dalam akad murabahah karena *ba'i* bertindak sebagai pihak yang menjamin keberadaan dan keabsahan objek akad.

Realitas hukum menunjukkan bahwa permasalahan tanah waris sering muncul ketika salah satu pihak melakukan tindakan hukum terhadap tanah yang masih berkaitan dengan hak ahli waris lainnya. Penguasaan fisik terhadap tanah terkadang dianggap sebagai dasar kewenangan untuk melakukan transaksi, padahal secara hukum masih terdapat kemungkinan adanya pihak lain yang memiliki hak terhadap tanah tersebut. Kondisi tersebut dapat menyebabkan akad yang dilakukan tidak memberikan kepastian penuh kepada *musytari.*

Kewajiban *ba'i* dalam memastikan kejelasan objek akad tidak dapat dialihkan kepada *musytari* karena informasi mengenai asal-usul dan status hukum tanah berada dalam penguasaan pihak yang melakukan penjualan. *Ba'i* memiliki kewajiban untuk bertindak berdasarkan prinsip itikad baik

dengan memberikan keterangan yang benar mengenai objek transaksi. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.[139] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan akad tidak hanya dinilai dari adanya kesepakatan, tetapi juga dari sikap para pihak dalam memenuhi kewajibannya secara jujur dan bertanggung jawab.

Kelalaian *ba'i* dalam memastikan status hukum tanah waris dapat menimbulkan akibat hukum terhadap pelaksanaan akad murabahah. *Musytari* yang telah memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran atau memenuhi kesepakatan akad memiliki hak untuk memperoleh objek yang sesuai dengan perjanjian. Ketidakmampuan *ba'i* memberikan kepastian terhadap objek akad dapat dianggap sebagai bentuk tidak terpenuhinya kewajiban dalam hubungan hukum yang telah dibangun.

Tanggung jawab *ba'i* terhadap kejelasan objek akad tanah waris tidak hanya berkaitan dengan kewajiban menyerahkan barang, tetapi juga mencakup kewajiban menjamin bahwa barang tersebut dapat dialihkan secara sah. Tindakan *ba'i* yang menjual tanah waris tanpa memastikan kewenangan hukum atas tanah tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi *musytari* karena objek akad yang diterima tidak memiliki kepastian hukum sebagaimana yang diharapkan dalam akad.

Berdasarkan analisis tersebut, tanggung jawab *ba'i* dalam akad murabahah terhadap tanah waris bermasalah terletak pada kewajiban

[139] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).

memastikan adanya hubungan hukum yang sah antara dirinya dengan objek akad. Kejelasan status tanah, kewenangan pengalihan, dan kebenaran informasi merupakan unsur yang harus dipenuhi sebelum akad dilakukan. Pemenuhan kewajiban tersebut menjadi bentuk perlindungan terhadap *musytari* sekaligus penerapan prinsip kepastian hukum dalam akad ekonomi syariah.

3. Bentuk Tanggung Jawab *Ba'i* terhadap Kerugian *Musytari*

Tanggung jawab hukum *ba'i* dalam akad Murabahah muncul ketika terdapat ketidaksesuaian antara kewajiban yang telah disepakati dengan pelaksanaan akad yang dilakukan. Hubungan hukum yang lahir dari suatu akad tidak hanya memberikan hak kepada masing-masing pihak, tetapi juga membebankan kewajiban untuk melaksanakan prestasi secara bertanggung jawab. Subekti menjelaskan bahwa pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dan wajib mempertanggungjawabkan akibat hukum yang timbul dari kelalaiannya.[140]

Akad Murabahah menempatkan *ba'i* sebagai pihak yang memiliki kewajiban utama untuk menyediakan dan menyerahkan objek akad kepada *musytari*. Kewajiban tersebut tidak berhenti pada penyerahan barang secara fisik, tetapi juga mencakup kewajiban memastikan bahwa barang tersebut memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat memberikan manfaat sebagaimana tujuan akad. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama

[140] Subekti, *op.cit*, hlm. 45.

Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah mengatur bahwa penjual wajib menjelaskan kondisi barang serta informasi yang berkaitan dengan transaksi kepada pembeli.[141]

Kewajiban tersebut memiliki arti penting ketika objek akad berupa tanah waris karena tanah waris tidak hanya berkaitan dengan hubungan antara penjual dan pembeli, tetapi juga berkaitan dengan hak pihak lain yang memiliki hubungan kewarisan terhadap objek tersebut. *Ba'i* yang melakukan transaksi terhadap tanah waris harus memastikan bahwa dirinya memiliki kewenangan hukum untuk mengalihkan tanah tersebut dan tidak hanya mendasarkan kewenangan pada penguasaan fisik atau hubungan keluarga dengan pewaris.

Tanah waris yang belum memiliki kejelasan mengenai pihak yang berhak melakukan pengalihan dapat menyebabkan ketidakpastian terhadap pelaksanaan akad Murabahah. *Musytari* yang telah memenuhi kewajibannya berdasarkan akad dapat mengalami kerugian apabila objek yang diperoleh ternyata tidak dapat dikuasai, dialihkan, atau digunakan sebagaimana tujuan awal transaksi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa permasalahan objek akad tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif, tetapi juga menyangkut tanggung jawab hukum pihak yang melakukan pengalihan.

[141] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Ketentuan Pertama.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243 mengatur bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga dapat diberikan apabila pihak yang memiliki kewajiban tidak memenuhi perikatan setelah dinyatakan lalai.[142] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap kewajiban dalam suatu hubungan hukum dapat melahirkan tanggung jawab untuk memberikan pemulihan kepada pihak yang mengalami kerugian.

Penerapan ketentuan tersebut dalam akad Murabahah terhadap tanah waris bermasalah menunjukkan bahwa *ba'i* dapat dimintai pertanggungjawaban apabila kegagalan pemenuhan akad disebabkan oleh ketidakjelasan objek atau ketidaksesuaian informasi yang diberikan kepada *musytari*. Tanggung jawab tersebut bukan semata-mata disebabkan karena transaksi tidak berjalan sebagaimana mestinya, tetapi karena *ba'i* memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa objek akad yang ditawarkan memang berada dalam kewenangan hukumnya.

Tanggung jawab *ba'i* juga dapat dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum apabila tindakan pengalihan tanah dilakukan tanpa kewenangan yang sah dan menyebabkan kerugian terhadap *musytari.* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian tersebut

[142] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

untuk memberikan penggantian kerugian.[143] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum tidak hanya muncul dari pelanggaran terhadap akad, tetapi juga dapat muncul dari tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum.

Realitas hukum menunjukkan bahwa pihak pembeli sering kali berada pada posisi yang lebih lemah ketika menghadapi permasalahan tanah karena pembeli tidak selalu mengetahui seluruh riwayat kepemilikan dan status hukum tanah yang menjadi objek transaksi. Kondisi tersebut semakin kompleks dalam tanah waris karena terdapat kemungkinan adanya ahli waris lain yang memiliki hak terhadap tanah tersebut. Keadaan tersebut memperkuat alasan bahwa *ba'i* harus memiliki tanggung jawab yang lebih besar untuk memastikan kepastian objek akad sebelum transaksi dilakukan.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah memberikan dasar mengenai penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui mekanisme peradilan dengan mempertimbangkan prinsip keadilan dan kepastian hukum.[144] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya bertujuan menentukan pihak yang melakukan kesalahan, tetapi juga memberikan pemulihan terhadap hak pihak yang mengalami kerugian akibat pelaksanaan akad.

---

[143] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

[144] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.

Pemulihan terhadap *musytari* dalam akad Murabahah dengan objek tanah waris bermasalah dapat dilakukan melalui beberapa bentuk penyelesaian hukum, seperti pemenuhan kembali kewajiban sesuai akad, pembatalan akad apabila objek tidak memenuhi ketentuan hukum, pengembalian hak para pihak, atau pemberian ganti kerugian apabila terdapat kelalaian dari pihak *ba'i*. Bentuk pemulihan tersebut bertujuan mengembalikan keseimbangan hubungan hukum antara para pihak sehingga pihak yang beritikad baik tidak menanggung kerugian akibat permasalahan yang berasal dari pihak lain.

Penerapan perlindungan terhadap pembeli yang mengalami ketidakpastian hak atas tanah dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 145/Pdt.G/2024/PN Skt. Dalam perkara tersebut, pengadilan menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 09/1985 sah menurut hukum dan memberikan kepastian terhadap pihak pembeli yang telah melakukan transaksi serta memenuhi kewajibannya.[145] Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pembeli yang memperoleh hak berdasarkan hubungan hukum yang sah tetap memperoleh perlindungan meskipun terdapat hambatan dalam proses administrasi pertanahan.

Putusan tersebut memiliki relevansi terhadap akad Murabahah dengan objek tanah waris bermasalah karena menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli tidak hanya bergantung pada kondisi administratif suatu objek, tetapi juga pada keabsahan hubungan

[145] Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 145/Pdt.G/2024/PN Skt.

hukum yang melandasi perolehan hak tersebut. *Musytari* yang melakukan akad berdasarkan informasi dan jaminan dari *Ba'i* memiliki hak untuk memperoleh kepastian terhadap objek yang diperjanjikan.

Keberadaan akta yang dibuat oleh notaris/PPAT tidak serta-merta menghapus tanggung jawab *ba'i* apabila kemudian diketahui bahwa objek tanah waris memiliki permasalahan hukum. Akta berfungsi sebagai alat bukti terhadap suatu perbuatan hukum yang dilakukan para pihak, sedangkan tanggung jawab terhadap kebenaran informasi dan kewenangan atas objek akad tetap melekat pada pihak yang melakukan pengalihan.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan terhadap *musytari* tidak hanya bergantung pada keberadaan dokumen formal, tetapi juga pada pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh *ba'i* sebelum akad *murabahah* dilakukan. Pemeriksaan terhadap status tanah, dokumen waris, dan kewenangan pihak yang mengalihkan menjadi bagian dari tanggung jawab *ba'i* untuk mencegah timbulnya kerugian bagi *musytari*.

Tanggung jawab *ba'i* dalam akad Murabahah terhadap tanah waris bermasalah tidak hanya terbatas pada kewajiban menyerahkan objek akad, tetapi juga mencakup kewajiban memastikan bahwa objek tersebut memiliki dasar hukum yang sah dan dapat dialihkan kepada *musytari*. Kelalaian dalam memenuhi kewajiban tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban melakukan pemulihan atau memberikan ganti kerugian kepada pihak yang mengalami kerugian. Tanggung jawab

tersebut menjadi bentuk penerapan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam akad Murabahah.

BAB IV
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap musytari dalam akad murabahah atas tanah waris bermasalah masih lemah. Musytari sebagai pembeli yang beritikad baik secara hukum berhak memperoleh perlindungan atas hak-hak legalnya, terutama hak memperoleh objek akad yang sah, jelas status hukumnya, dan dapat dialihkan secara sah. Pemenuhan hak tersebut menjadi tanggung jawab bai sebagai pihak yang menjual objek murabahah, sehingga apabila permasalahan tanah waris menimbulkan kerugian bagi musytari, bai berkewajiban memberikan pertanggungjawaban sesuai dengan hukum yang berlaku.
2. Tanggung jawab *ba'i* dalam akad murabahah terhadap tanah waris bermasalah tidak terpenuhi karena *ba'i* tidak melakukan pemeriksaan dan verifikasi secara menyeluruh terhadap status hukum tanah yang menjadi objek akad. Kelalaian tersebut menyebabkan *ba'i* bertanggung jawab atas kerugian yang dialami *musytari* karena objek yang diperjualbelikan tidak memberikan kepastian hukum sebagaimana yang dipersyaratkan dalam akad murabahah.

B. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan maka penulis memiliki saran, yaitu:

1. *Ba'i* perlu meningkatkan kehati-hatian dalam memeriksa dan memastikan keabsahan serta status hukum tanah waris sebelum dijadikan objek akad murabaḥah, sehingga hak dan kepentingan musytari sebagai pembeli yang beritikad baik dapat terlindungi dan kepastian hukum dapat terjamin.
2. *Ba'i* perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memastikan keabsahan objek akad, kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, serta kebenaran informasi mengenai tanah waris sebelum akad murabahah dilakukan guna mencegah timbulnya kerugian bagi *musytari* sebagai bentuk tanggung jawab *ba'i*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.* Bandung: Refika

Afandi, Ali, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, dan Hukum Pembuktian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.

Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Auda, Jasser. *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law*. London: The International Institute of Islamic Thought, 2021.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid V, terjemahan Abdul Hayyie al-Kattani dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Dewi, Gemala, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.

Djakfar, Muhammad. *Hukum Bisnis (Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah*). Malang: UIN Maliki Press, 2016.

Habiburrahman, *Rekonstruksi Hukum Kewarisan Islam di Indonesia,* Jakarta: Kencana, 2011.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia.* Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

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

Huda Nurul dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2015.

Ibrahim Jhonny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, 2006.

Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2006.

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.

Kansil, C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia,* Jakarta: Balai Pustaka, 2002.

Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*. Terjemahan Anders Wedberg. New York: Russell & Russell, 1961.

Lubis, Suhrawardi K. dan Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Mardani. *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2015.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.

Masjupri. *Buku Daras Fiqh Muamalah Keuangan Syariah*. Surakarta: Fakultas Syariah IAIN Surakarta, 2019.

Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 2009.

Miru, Ahmadi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum*. Surakarta: UNS Press, 2003.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Perangin, Effendi. *Hukum Waris*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* Jakarta: Kencana, 2017.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.

Saeed, Abdullah. *Bank Islam dan Bunga: Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*. *Terj. Muhammad Ufuqul et. al*. Pustaka Belajar: Yogyakarta, 2003.

Saeed, Abdullah. *Islamic Banking and Interest*. Leiden: Brill, 1996.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana, 2012.

Sjahdeini, Sutan Remy, Perbankan Syariah: *Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2012.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Raja Grafindo Persada, 2002.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Sutedi, Adrian. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Syahrani Riduan, *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata,* Bandung: Alumni, 2013.

Syarifuddin, Amir. *Hukum Waris Islam*. Jakarta: Kencana, 2015.

Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah.* Jakarta: Djambatan, 2003.

Usman Rachmadi, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Usmani, Muhammad Taqi. *An Introduction to Islamic Finance*. Karachi: Idaratul Ma'arif, 2002.

Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.

B. Jurnal

Choliza, Tia, dan Muhammad Aziz Zakiruddin. "Legal Protection for Customers in Murabahah Transactions within Islamic Banking." *Mu'amalah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 4, No. 2 (2025). DOI: https://doi.org/10.32332/muamalah.z28svr77 diakses tgl 04 Mei 2026 pkl.09.00 wib.

Hasan, Adnan, dan Jamaluddin Majid. "Analisis Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Konsumtif di Bank Syariah." *Al-Rikaz: Jurnal Ekonomi Syariah* (2025).
DOI: https://doi.org/10.35905/rikaz.v4i1.15343 diakses tgl. 28 April 2026 pkl. 19.00 wib.

Khusna, F. Nur, A. R. Pane, dan R. Mufida. “Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah pada Perbankan Syariah.” *Kunuz: Jurnal Ilmu Syariah*, Vol. 3, No. 2 (2023). . https://doi.org/10.30984/kunuz.v1i2 diakses tgl. 2 Mei 2026 pkl. 05.00 wib.

Lubis, Putri Zhafirah. “Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Penerima Pembiayaan dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Bank Syariah.” *Locus Journal of Academic Literature Review* (2022). https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i7.94 diakses tgl. 1 Mei 2026 pkl. 22.00 wib.

Nurbaitillah, Ahmad Fauzi, dan Siti Rahma. “Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah dalam Praktik Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia.” *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*, Vol. 6, No. 2 (2024). DOI: https://doi.org/10.30651/mqs.v14i2.26903 diakses tgl.27 April pkl. 20.00 wib.

Nurjanah, M. Siti, U. D. Suherman, dan A. Gani. “Implementasi Akad Murabahah dan Rahn pada Produk Cicil Emas di Bank Syariah Indonesia.” *Lobi: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis Islam*, Vol. 1, No. 2 (2024). DOI: https://doi.org/10.15575/lobi.v1i2.913 diakses tgl. 3 Mei 2026 pkl. 07.00. wib.

Putra, Trisno Wardy. “Solusi Akad Murabahah bil Wakalah pada Perbankan Syariah di Indonesia.” *Madinah: Jurnal Studi Islam* (2024). https://ejournal.iaitabah.ac.id/index.php/madinah/article/view/2474 diakses tgl. 30 April 2026 pkl.22.00 wib.

Putri, R., dan Yanti F. “Implementasi Akad Murabahah dan Permasalahannya dalam Perbankan Syariah.” *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 15, No. 2 (2023). .https://journal.uinmataram.ac.id/index.php/muamalat/article/download/7011/2860 diakses tgl. 2 Mei 2026, pkl.22.00 wib.

Salsabila Biuti Oktamiarsa Ni’mah, “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang Lain,” Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol. 5, No. 8 (2024). https://www.ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/509 diakses tgl. 15 Mei 2026 pkl. 22.00 wib.

Sucia, Y. “Kedudukan Harta Waris sebagai Objek Jaminan.” *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences*, Vol. 5, No. 2 (2022). http://dx.doi.org/10.34007/jehss.v5i2.1182 diakses tgl. 1 Mei 2026 pkl. 08.00 wib.

C. Peraturan Perundang -Undangan

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

D. Sumber Lain

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 145/Pdt.G/2024/PN Skt.