

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan merupakan urat nadi lembaga keuangan merupakan industri yang sangat vital bagi perekonomian masyarakat. Secara umum bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerima jasa pengiriman uang. Dewasa ini perkembangan lembaga keuangan islam di Indonesia menunjukkan keberhasilan yang nyata. Namun perkembangan selanjutnya sehingga lembaga keuangan bisa berperan penting dan signifikan yang ditunjukkan oleh indikator nilai aset dan pangsa pasarnya, membutuhkan langkah langkah trobosan, antara lain legislasi berwujud UU Keuangan Syariah. Legislasi ini membutuhkan perjuangan politik. Namun perjuangan politik membutuhkan dukungan empiris, yaitu bukti kinerja lembaga keuangan syariah itu sendiri, bahwa lembaga keuangan syariah bukan saja bisa bekerja, tetapi juga bermanfaat bagi masyarakat luas sesuai dengan prinsip *rahmatan lil alamin*.

Lembaga keuangan Islam dalam wujud Bank Syariah merupakan sub sistem dari sistem ekonomi Islam. Pada mulanya, sistem ekonomi Islam banyak dipertanyakan dikalangan pakar ekonomi. Yusuf Qardhawi, dalam satu kesempatan ditanya oleh salah satu sahabatnya yang mengajar di berbagai perguruan tinggi di Barat, “Apakah anda berkeyakinan bahwa Islam memiliki sistem ekonomi dan politik yang berbeda dengan sistem lainnya?” Qardhawi menyampaikan dua

jawaban: pertama, tidak ada, jika yang dimaksud dengan sistem itu adalah aturan dalam bentuk terurai mencakup cabang, rincian, dan cara pengaplikasian yang beraneka ragam; kedua, ada, jika yang dimaksud sistem itu adalah berupa aturan global yang mencakup pokok-pokok petunjuk, kaidah-kaidah pasti, dan arahan-arahan prinsip yang spesifik.¹

Prinsip ekonomi Islam telah dipraktekkan sejak masa Nabi Muhammad saw dan terus merambat ke masa Dinasti Umayyah dan Abbasiyah. Pada masa Nabi, model transaksi seperti menghimpun dana umat, pinjam-meminjam uang dan barang, penyaluran dana pada masyarakat ditangani oleh lembaga keuangan yang dipimpin oleh Zubair bin Awwam dan lembaga keuangan lainnya yang dipimpin oleh Ibnu Abbas. Pada masa Abbasiyah prinsip perbankan tampak ke permukaan, yaitu pada masa pemerintahan al-Muqtadir (908-932). Sebagai contoh adalah beberapa istilah perbankan yang berasal dari Islam seperti kredit dan *chech*. *Term* kredit (*credit*; Inggris atau *credo*; Roman) berasal dari kata *qard*. *Credit* artinya peminjaman uang (*lending money*) dan *qard* berarti peminjaman uang dengan dasar kejujuran.²

Beberapa ahli mendefinisikan ekonomi Islam sebagai sesuatu ilmu yang mempelajari perilaku manusia dalam usaha untuk memenuhi kebutuhan dengan alat pemenuh kebutuhan di dalam kerangka syariah Islam. Definisi ini memutuskan bahwa ekonomi Islam adalah ilmu yang mempelajari perilaku seorang muslim dalam suatu masyarakat Islam yang dibingkai dengan syariah Islam. Ekonomi

¹ Didin Wahyudin, dkk, *Peran Nilai dan Moral Dalam Perekonomian Islam*, terjemahan dari Yusuf Qardhawi, *Daur al-Akhlaq fi al-Iqtisad al-Islamy*, Robbani Press, Jakarta, 1997, hlm 10.

² Adiwarmam A. Karim, *Islamic Banking and Financial Analysis*, Raja Grafindo, Jakarta, 2005, hlm, 22.

syariah menimbulkan berbagai kesan yang beragam. Bagi sebagian kalangan kata 'Islam' memosisikan ekonomi Islam pada tempat yang sangat eksklusif sehingga menghilangkan nilai kefitrahannya sebagai tatanan bagi semua manusia. Bagi sebagian lainnya, ekonomi Islam digambarkan sebagai ekonomi hasil racikan antara aliran kapitalis dan sosialis, sehingga ciri khas khususnya yang dimiliki oleh ekonomi Islam itu sendiri hilang, padahal yang sesungguhnya ekonomi Islam adalah suatu sistem yang mencerminkan fitrah dan cirikhasnya sekaligus.

Dengan fitrahnya, ekonomi Islam merupakan satu sistem yang dapat mewujudkan keadilan ekonomi bagi seluruh umat. Sedangkan dengan cirikhasnya ekonomi Islam dapat menunjukkan jatidirinya dengan segala kelebihanannya pada setiap sistem yang dimilikinya.

Berdasarkan penjelasan di atas jelas bahwa sistem ekonomi Islam berbeda dari kapitalisme, sosialisme maupun negara kesejahteraan.³

Perbankan Islam (Syariah) di Indonesia mulai beroperasi sejak tahun 1992. Permulaan ini jika dibandingkan dengan berbagai negara Islam atau Muslim lainnya, tampak jauh tertinggal. Jawaban atas awalan yang terlambat ini, kebanyakan dikarenakan atmosfer politik di dalam negeri. Terdapat ketenggangan politik antara umat Islam dengan pemerintah yang terjadi selama beberapa dekade.

Bank-bank konvensional yang berdasarkan bunga sebagaimana yang menyebar diseluruh negara-negara Islam telah menjadi bahan perdebatan diantara

³ Prof. Dr. H Viethzal Rivai, M. B. A. & Ir. H. Andi Buchari, M. M, *Islamic Economics*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009. Hlm, 239.

para cendekiawan muslim, khususnya mengenai hukum bunga, apakah termasuk riba atau tidak. Para pendukung NeoRevivalis berpendapat bahwa bunga bank termasuk dalam riba dan menyarankan untuk menghilangkannya. Sedangkan para moderenis berpendapat bahwa tidak semua bentuk bunga termasuk dalam bentuk riba, kalau bunga yang dimaksud adalah yang menimbulkan ketidakadilan maka itulah yang termasuk riba. Meskipun pernyataan neo-Revivalis tidak mendapatkan tanggapan dari para elit politik pemerintah sebelum tahun 1960'an, namun telah membawa pengaruh pada aturan hukum pada beberapa negara muslim yang menganggap bahwa bunga termasuk riba.⁴

Menurut prinsip-prinsip keuangan tentang keuangan, yang sama harus dikembalikan dengan yang sama, dan setiap esens dari jumlah pinjaman harus didefinisikan sebagai riba, dalam kasus modal fisik atau modal atau komoditas seperti emas, pengembalian terhadap pinjaman dengan ketat sesuai dengan bentuk dan substansi dari modal yang dipinjam. Diterjemahkan dari istilah-istilah uang kertas dan transaksi keuangan modern, syarat mempetahankan bentuk, substansi bisa dipuaskan dengan pengembalian pinjaman dalam pengertian kekuatan membeli dari jumlah pinjaman awal.

Penyebab dilarangnya riba karena lebih mengandung unsur eksploitasi terhadap kaum fakir miskin, daripada faktor bunganya. Eksploitasi ini dilakukan melalui bentuk pinjaman yang berusaha mengambil keuntungan dari nilai pinjaman pinjaman yang mengakibatkan kesengsaraan kelompok lain. Para modernis dalam

⁴ Abdullah Saeed, *Bank Islam Dan Bunga*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2003, hlm, 26.

menghadapi berbagai macam bentuk bunga (*interest*) yang dipraktekkan dalam sistem perbankan konvensional berusaha membedakan pandangannya antara membolehkan bunga bank secara sah menurut ketentuan hukum menolaknya.

Alternatif dari perbuatan pengharaman riba dalam sistem ekonomi yang berlangsung, maka para ulama dan ahli-ahli ekonomi Islam telah membentuk suatu sistem perkongsian untung rugi (*profit and loss sharing*) yang merupakan dasar dari prinsip *mudharabah* dan *musyarakah*. Islam berusaha membangun sebuah masyarakat berdasarkan kepada kejujuran dan keadilan. Keadilan dalam konteks ini memiliki dua dimensi, *pertama* pemodal berhak untuk mendapatkan imbalan, tetapi imbalan tersebut harus sesuai dengan resiko dan usaha yang dilakukan, *kedua* keuntungan yang diperoleh adalah dari usaha yang dimodalinya. Jadi, yang dilarang dalam Islam adalah keuntungan yang ditetapkan sebelumnya (*predetermined*). Pembagian keuntungan dalam Islam yang ditetapkan sebelumnya adalah *profit and sharing ratio* bukan tingkat keuntungannya.⁵

Ratio keuntungan tergantung kepada hasil daripada usaha yang dilakukan oleh masing-masing pihak yang melakukan perkongsian, bukan sebagai suatu ketetapan yang mutlak. Dalam sistem tanpa bunga yang berupaya dijalankan oleh para penganut prinsip-prinsip Islam, seseorang dapat memperoleh keuntungan dari uang mereka hanya dengan cara tunduk pada resiko yang termasuk dalam perjanjian sistem bagihasil. Menurut mashab Hanafi laba dapat diperoleh melalui tiga cara.

⁵ Mervyn .K. Lewis dan Lativa M. Algaoud. *Islamic Banking*, 2001 hlm. 64.

Pertama, menggunakan modal orang lain. Kedua, memanfaatkan kerja orang. Ketiga, menggunakan pendapat orang, yang berarti menanggung resiko.

Sebagai lembaga keuangan⁶ bank mempunyai peran yang amat penting dibandingkan lembaga keuangan lainnya seperti asuransi, pegadaian, leasing, pasar modal dan sebagainya karena kedudukannya dalam lalulintas pembayaran. Kegiatan penghimpunan dana (funding) dimaksudkan sebagai usaha bank dalam membiayai oprasinya serta dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Sumber dana yang terpenting bagi bank adalah yang berasal dari masyarakat (Dana Pihak Ketiga) yang menjadi ukuran keberhasilan perbankan. Berdasarkan undang-undang bentuk penghimpunan dana masyarakat baik oleh Bank Konvensional maupun syariah dapat dilakukan dalam bentuk simpanan tabungan, simpanan giro dan simpanan deposito.⁷

Dalam hal penghimpunan dana nasabah di bank syariah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Adapun yang dimaksud dengan giro syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip prinsip syariah. Dalam hal ini, Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa giro yang dibenarkan dalam syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip wadiah dan mudharabah⁸. Prinsip wadiah yang diterapkan adalah *wadiah yad dhamanah* yang diterapkan pada produk rekening giro. Pada prinsipnya wadiah yad dhamanah adalah titipan yang boleh dimanfaatkan oleh pihak yang dititipi. Sedang *wadiah yad*

⁶ Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana atau kedua-duanya.

⁷ Bambang Hermanto, *Hukum Perbankan Syariah*, Bentang Aksara Galang Wacana, Pekanbaru, 2013, hlm,70.

⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro

amanah, barang titipan tidak boleh dimanfaatkan. Wadiah sendiri adalah titipan nasabah yang harus dikembalikan setiap saat apabila nasabah yang bersangkutan mengkehendaki. Bank bertanggungjawab atas pengembalian titipan.

Salah satu pembiayaan yang dikenal di bank syariah adalah pembiayaan yang menggunakan akad jual beli. Akad pembiayaan jual beli yang dikembangkan oleh bank syariah ada tiga akad yaitu *al-Murabahah*, *al-Istishna*, dan *as-Salam*. Masing-masing jenis akad pembiayaan jual beli ini memiliki ciri khas yang berbeda-beda. Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli atas suatu bidang dan jasa yang menjadi obyek transaksi jual beli. Akad jual beli dapat di aplikasikan dalam pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank syariah. Salah satu pembiayaan yang menggunakan akad jual beli yang dikembangkan pada bank syariah salah satunya ialah pembiayaan murabahah.

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau presentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan dikemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, murabahah tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembiayaan tertunda (*deferred payment*), seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang

mengetahui *murabahah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan syariah, tetapi tidak memahami Fikih Islam.

Pihak bank dalam hal pemberian pinjaman, kredit ataupun pembiayaan pastinya akan meminta Notaris/PPAT untuk membuat suatu akta otentik mengenai suatu hubungan hukum yang akan mengikat pihak bank dengan pihak debitur dengan menjadikan sertipikat dari sebidang tanah sebagai jaminannya.

Dalam pembuatan akta sesuai dengan kewenangannya, seorang Notaris/PPAT berhak untuk membuat akta yang diperlukan oleh para pihak sepanjang kewenangan untuk membuat akta tersebut tidak dikecualikan kepada pihak lain. Pihak dalam pemberian hutang dengan jaminan, yang mana yang menjadi jaminan adalah sebidang tanah yang telah bersertifikat. Berdasarkan hal tersebut timbul masalah, dimana seorang nasabah kreditur meminjam uang dengan akad *murabahah* dengan menggunakan tanah yang memiliki sertifikat ganda sebagai jaminan.

Dari keadaan yang nyata tersebut, maka dianggap bahwa permasalahan diatas menarik untuk diteliti.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Peran Dan Kedudukan Notaris/PPAT Dalam Akad *Murabahah* Pada Bank KALBAR?
2. Bagaimana kedudukan Akad *Murabahah* yang Jaminan Hak Tanggungannya Merupakan Sertipikat Ganda Pada Bank KALBAR?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang berjudul “Peranan Dan Kedudukan Notaris/PPAT Dalam Perjanjian Murabahah Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Bersertipikat Ganda Pada Bank KALBAR Syariah adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana peran dan kedudukan Notaris/PPAT dalam Akad Murabahah pada Bank KALBAR.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah kedudukan Akad Murabahah dimana Jaminan Hak Tanggungan yang dibuat Notaris/PPAT merupakan sertipikat ganda.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya serta memiliki kegunaan praktis khususnya sehingga penelitian ini bermanfaat secara teoritis dan praktis.

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum dan sebagai tambahan wawasan dalam mempelajari ilmu dalam bidang hukum perbankan syariah.
2. Penulis berharap bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada setiap orang sebagai bahan referensi dan pembanding bagi mereka yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dalam pokok permasalahan yang sama.

E. Orisinalitas Penelitian/ Tinjauan Pustaka

Penelitian ini bukanlah penelitian yang pertama kali dilakukan. Sebelumnya telah dilakukan penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Oleh karena itu untuk membuktikan penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian serupa yang sudah dilakukan. Bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini, sehingga dapat dibuktikan bahwa penelitian mengenai tema yang diangkat ini belum pernah dilakukan dan penting untuk dilakukan. Penelitian-penelitian yang telah dilakukan dengan kajian yang berhubungan dengan tema penelitian ini akan dipaparkan dalam matrik berikut :

1.	<p>Penulis :</p> <p>ANGGUN INGGRIANI, S.H.</p> <p>Judul Skripsi / Tesis :</p> <p>Tesis : Pembiayaan Al Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)</p> <p>Rumusan Masalah :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bagaimanakah pelaksanaan asas-asas hukum kontrak dan prinsip prinsip syariah di dalam akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri?2. Bagaimanakah peran notaris di dalam akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri yang meliputi hak,
----	---

kewenangan, kewajiban, dan larangan sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?

Kesimpulan :

1. Bentuk Akad Pembiayaan Al Murabahah ini secara formil telah memenuhi ketentuan suatu akta otentik yang diatur dalam pasal 38 UUJN, yang terdiri dari awal akta, badan akta, dan akhir akta/penutup. Secara materil, akta tersebut sudah memenuhi sebagian dari asas-asas hukum dalam kontrak, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Namun isi akta tersebut belum menerapkan asas keseimbangan dan tidak mengatur secara lengkap mengenai hak dan kewajiban Bank dan Nasabah, serta masih menitikberatkan kewajiban-kewajiban nasabah, sehingga tidak memenuhi asas keseimbangan di dalam kebebasan berkontrak. Akad al Murabahah telah menerapkan prinsip-prinsip syariah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional, namun tidak mengatur tentang pelunasan dipercepat sesuai Fatwa DSN No:23/DSNMUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, dan tidak mengatur tentang diskon supplier sesuai Fatwa DSN No. 16/DSNMUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah.
2. Akad al Murabahah sudah disiapkan oleh pihak Bank, sehingga Notaris tidak ikut serta dalam menentukan konstruksi hukum

dalam akad al Murabahah tersebut. Peran Notaris untuk menjalankan profesinya dalam pembuatan akta berhubungan erat dengan hak, kewenangan, kewajiban, dan larangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), oleh karena itu Notaris dalam menjalankan jabatannya berpedoman pada Kode Etik Notaris dan UUJN.

Persamaan:

Persamaan dengan tulisan yang saya buat adalah sama-sama membahas bagaimana cara penerapan pembiayaan menggunakan Akad Murabahah.

Perbedaan:

Beberapa perbedaan dari tulisan yang saya buat adalah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian: penulis ini melakukan penelitian pada Bank Syariah Mandiri, sedangkan saya melakukan penelitian pada Bank KALBAR Syariah Pontianak.
2. Rumusan masalah: penulis ini mengangkat beberapa masalah, antara lain, (1) Bagaimanakah pelaksanaan asas-asas hukum kontrak dan prinsip prinsip syariah di dalam akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri? Dan (2) Bagaimanakah peran notaris di dalam akad pembiayaan al Murabahah pada Bank Syariah Mandiri yang meliputi hak, kewenangan, kewajiban, dan larangan sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?

	<p>3. Sedangkan pada rumusan masalah saya membahas mengenai, (1) Bagaimana Peran Dan Kedudukan Notaris/PPAT Dalam Akad <i>Murabahah</i> Pada Bank KALBAR? (2) Bagaimana kedudukan Akad <i>Murabahah</i> yang Jaminan Hak Tanggungannya Merupakan Sertifikat Ganda Pada Bank KALBAR?</p>
2.	<p>Penulis: RIDHA KURNIAWAN ADNANS</p> <p>Judul Skripsi/ Tesis: Tesis : Penerapan Sistem Jual Beli <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Properti Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan)</p> <p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah konsep jual beli <i>murabahah</i> menurut syariat Islam? 2. Bagaimanakah penerapan sistem jual beli <i>murabahah</i> terhadap pembiayaan rumah/properti pada Bank BNI Syariah? 3. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan sistem jual beli <i>murabahah</i> terhadap pembiayaan rumah/properti pada Bank BNI Syariah? <p>Kesimpulan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pada dasarnya <i>murabahah</i> adalah transaksi jual beli yang termasuk dalam bidang muamalah yang tidak dikenal pada zaman nabi, dan baru berkembang di kemudian hari pada masyarakat

Madinah. Sehingga ia merupakan ‘urf (adat-istiadat atau kebiasaan setempat) di bidang muamalah, dan karena dianggap tidak bertentangan dengan syariat Islam maka hukumnya dikembalikan kepada hukum asal muamalah yang menyatakan “segala sesuatunya dibolehkan kecuali ada larangan dalam Quran atau Sunnah”. Karena itu dasar-dasar syariah yang mengatur mengenai jual beli dijadikan pula sebagai dasar syariah pada transaksi murabahah.

2. Adapun sistem jual beli murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Medan adalah jual beli yang terjadi antara: pemilik barang (suplier) – bank – nasabah yang dibuat dibawah tangan, kemudian terjadi lagi jual beli antara suplier dengan nasabah dengan akta Notaris/PPAT. Sistem jual beli tersebut tidaklah termasuk ke dalam bentuk jual beli murabahah sebagaimana yang dimaksud oleh Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV2000 Tentang Ketentuan Umum Murabahah Dalam Bank Syariah Jo. PBI No. 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan.
3. Penyimpangan ini terjadi karena bank pada kenyataannya dihadapkan pada kendala-kendala dalam penyaluran pembiayaan murabahah diantaranya kendala dari segi SDM dan peraturan perundang-undangan yang tidak Ridha Kurniawan Adnans : Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah, 2007

USU e-Repository © 2008 memihak kepada perkembangan bank syariah. Kendala-kendala ini pada kenyataannya sangat menyulitkan bank untuk dapat melaksanakan pembiayaan murabahah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terutama sekali kendala dari segi peraturan perundang-undangan yang memang pada kenyataannya sulit untuk dilaksanakan karena dipandang dapat merugikan dan sangat melemahkan pihak bank.

Persamaan:

Persamaan dengan tulisan yang saya buat adalah sama-sama membahas bagaimana cara penerapan pembiayaan menggunakan Akad Murabahah.

Perbedaan:

Beberapa perbedaan dari tulisan yang saya buat adalah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian: penulis ini melakukan penelitian pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan, sedangkan saya melakukan penelitian pada Bank KALBAR Syariah Pontianak.
2. Rumusan masalah: penulis ini mengangkat beberapa masalah, antara lain, (1) Bagaimanakah konsep jual beli murabahah menurut syariat Islam?; (2) Bagaimanakah penerapan sistem jual beli murabahah terhadap pembiayaan rumah/properti pada Bank BNI Syariah?; dan (3) Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan sistem jual beli murabahah terhadap pembiayaan rumah/properti pada Bank BNI Syariah?

	<p>Sedangkan pada rumusan masalah saya membahas mengenai, (1) Bagaimana Peran Dan Kedudukan Notaris/PPAT Dalam Akad <i>Murabahah</i> Pada Bank KALBAR? (2) Bagaimana kedudukan Akad <i>Murabahah</i> yang Jaminan Hak Tanggungannya Merupakan Sertifikat Ganda Pada Bank KALBAR?</p>
3.	<p>Penulis: SAMARUL FALAH</p> <p>Judul Skripsi/Tesis: Tesis : Implementasi Hukum Kontrak Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta</p> <p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah pelaksanaan hukum kontrak dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta telah sesuai dengan prinsip-prinsip sebagaimana dalam hukum ekonomi syari'ah secara komperhensif? 2. Bagaimanakah upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak kreditur bila debitur wanprestasi? <p>Kesimpulan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pelaksanaan hukum kontrak dalam pembiayaan <i>murabahah</i> pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta, secara umum telah melaksanakan prinsip-prinsip syariah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan

Syariah serta peraturan-peraturan lainnya, seperti fatwa-fatwa Dewan Syariah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Upaya-upaya yang dilakukan pihak kreditur Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta apabila debitur wanprestasi, pihak debitur melakukan tindakan persuasif dengan cara pembinaan kepada debitur dan hasilnya dapat menyelesaikan permasalahan secara damai, sehingga tidak terjadi sengketa di Pengadilan.

Persamaan :

Persamaan dengan tulisan yang saya buat adalah sama-sama membahas bagaimana cara penerapan pembiayaan menggunakan Akad Murabahah.

Perbedaan:

Beberapa perbedaan dari tulisan yang saya buat adalah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian: penulis ini melakukan penelitian pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta, sedangkan saya melakukan penelitian pada Bank KALBAR Syariah Pontianak.
2. Rumusan Masalah: penulis ini mengangkat beberapa masalah, antarlain, (1) Apakah pelaksanaan hukum kontrak dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta telah sesuai dengan prinsip-prinsip sebagaimana dalam hukum ekonomi syari'ah secara komperhensif?; (2) Bagaimanakah upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak kreditur bila debitur wanprestasi?

	Sedangkan pada rumusan masalah saya membahas mengenai (1) Bagaimana Peran Dan Kedudukan Notaris/PPAT Dalam Akad <i>Murabahah</i> Pada Bank KALBAR? (2) Bagaimana kedudukan Akad <i>Murabahah</i> yang Jaminan Hak Tanggungannya Merupakan Sertifikat Ganda Pada Bank KALBAR?
--	--

F. Kerangka Pemikiran

1. Teori Perjanjian

Secara etimologis perjanjian dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau akad. Dalam bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.⁹

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (4) dikemukakan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank dengan nasabah dan/atau pihak lain yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi kepada salah satu pihak dan hak bagi pihak

⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm, 1.

lain atas prestasi tersebut secara timbal balik. Perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak).

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak Perancis. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dewasa ini pokok-pokok dalam perjanjian islam, banyak dipakai oleh setiap orang yang menghendaki adanya transaksi yang bebas bunga dalam upaya untuk menghindari riba. Praktik yang banyak terjadi adalah pada perbankan syariah, yang

menawarkan suatu produk alternatif dan sistem bunga yang dipakai dalam perbankan syariah.

Karena sifatnya yang berdasarkan syariah, maka produk bank syariah tidak sama dengan produk-produk bank konvensional, yakni adanya larangan memakai sistem bunga bank, yang dikategorikan sebagai riba, larangan melakukan transaksi yang mengandung unsur *maisyir* (judi), *gharar* (ketidak pastian) dan *bathil*.

Produk-produk yang ada di bank syariah diklasifikasikan berdasarkan empat macam kategori perjanjian yang dikenal dalam islam. Dalam perbankan syariah, setiap produk yang dikeluarkan didasarkan pada prinsip titipan, jual beli, sewa menyewa, bagi hasil, dan akad yang sifatnya sosial.

2. Teori Murabahah

Murabahah adalah salah satu kontrak jual beli yang sangat umum dalam praktik dagang Islam. Ini dikenal dengan jual beli dimana objek yang dijual dengan harga sebagaimana dengan harga belinya ditambah dengan *profit margin* yang dinyatakan.¹⁰ Menjual suatu barang dengan harga modal ditambah dengan harga keuntungan. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli amanah yang dikenal dalam syariat Islam, karena penjual disyaratkan melakukan kontrak terlebih dahulu dengan menyatakan harga barang yang akan dibeli. Bagi ulama mazhab Maliki, pelaksanaan murabahah dengan pemilik barang memberi tahu pembeli

¹⁰ Al-Zuhayli, Vol. 1 352. Terkait dengan BBA, ini disebut juga dengan bay' mu'ajjal. Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance*. The Hauge: Kluwer Law International, 2002, hlm, 40.

berapa harga yang akan dibeli, kemudian mengambil keuntungan secara keseluruhan. Dengan demikian murabahah berdasarkan prinsip mengetahui harga asal dan tambahan harga keuntungan yang telah disepakati. Maka ciri utama murabahah adalah si penjual mesti memberi tahu kepada pembeli mengenai barang dan biaya yang akan dibeli ditambah dengan keuntungan.

Sebagai salah satu sistem keuangan yang dimiliki oleh bank Islam, maka murabahah telah dilaksanakan sebagai salah satu sistem investasi keuangan, dan merupakan pola investasi bank Islam yang terbesar persentasinya. Murabahah dapat dilakukan antara penjual dan pembeli secara langsung atau melalui pesanan. Akan tetapi dalam situasi seperti ini penjual boleh meminta uang tanda jadi ketika terjadinya *ijab qabul*. Misalnya nasabah sepakat membeli sebuah barang tertentu dari bank Syariah. Kemudian bank menentukan barang yang dijual dan biaya. Kemudian bank membeli barang yang dipesan, dan dijual kepada nasabah dengan harga yang ditambah dengan harga keuntungan (mesti terdapat kesepakatan antara bank dan nasabah).¹¹ hal ini berfungsi sebagai jaminan, agar penjual tidak merugi, dan sekaligus juga menunjukkan keseriusan pembeli. Apabila uang tanda jadi lebih kecil berbanding kerusakan, maka penjual boleh meminta kekurangannya.

3. Teori Akad Syariah

Istilah perjanjian dalam bahasa Arab lazim disebut akad yang berarti mengikat, mengumpulkan.¹² Akad yang asal katanya berarti mengikat, mengumpulkan ini

¹¹ Mahmoud al-Anshari, Ismail Hasan dan Samir Mutawalli, *Perbankan Islam, Sejarah, Prinsip dan Operasional*, Jakarta, 1993, hlm, 86

¹² Ahmad Warson Munawwir, *al-Munawwir Kamus Arab Indonesia Terlengkap*, Pustaka Progressif, Surabaya, 1997, hlm, 953.

pengertiannya adalah “mengumpulkan dua tepi tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain hingga bersambung, lalu keduanya bersambung menjadi sebagai sepotong benda.¹³ Para fuqaha memakai juga istilah akad untuk sumpah, perjanjian maupun persetujuan jual beli.

Dalam istilah lain, Ahmad Azhar Basyir mendefinisikan akad sebagai berikut:

“Suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syara’ yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan sedang kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.”¹⁴

Dengan memperhatikan pengertian-pengertian di atas, dapat diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua belah pihak berdasar kesediaan masing-masing dan mengikat pihak-pihak di dalamnya dengan beberapa hukum syara’ yaitu hak dan kewajiban yang diwujudkan oleh akad tersebut.

Selain itu ada pula yang memberi pengertian akad lebih luas, mencakup juga segala tindakan orang yang dilakukan dengan niat dan keinginan kuat dalam hati, meskipun merupakan keinginan satu pihak seperti wakaf, hibah dan sebagainya.¹⁵

Akad yang merupakan perikatan ijab dan kabul ini merupakan salah satu sebab tamallu’ (memiliki) harta benda yang hukumnya diperbolehkan dalam Islam.

¹³ T.M. Hasbi ash- Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu’amalah*, cet. I, PT. Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997, hlm, 26.

¹⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm, 65.

¹⁵ Ibid, hlm. 66.

Sebagaimana diketahui, bahwa aturan-aturan yang tercantum dalam al- Qur'an dan Hadis bersifat global, sehingga tidak mungkin menyebutkan secara terperinci tentang hukum akad dalam segala seginya. Oleh karena itu, untuk memperoleh ketentuan-ketentuan hukum akad dalam mencakup segala aspek yang diperlukan harus ada usaha pemikiran para ulama yang disebut ijtihad.

Di samping ketiga hal di atas, di antara yang dapat dijadikan landasan hukum perjanjian adalah pertimbangan suatu adat/kebiasaan yang telah berlaku dalam kehidupan masyarakat yang bersifat positif. Hal ini sesuai dengan kaidah yang telah penyusun sebutkan dalam bab pendahuluan, bahwa adat (kebiasaan) itu dapat menjadi suatu ketetapan hukum.

Dengan memperhatikan pengertian akad (perjanjian) di atas, dapatlah diketahui bahwa suatu akad terbentuk dengan adanya beberapa hal, yaitu:

- a. *'Aqid* (pihak-pihak yang berakad). Mengenai *'aqid* ini masing-masing pihak dapat terdiri dari satu orang, dua orang ataupun beberapa orang.
- b. *Mahallu al- 'aqdi atau ma'qud 'alaihi*. Yaitu benda yang berlaku padanya hukum akad atau disebut juga dengan objek akad.
- c. *Maudhu'u al- 'aqdi*. Yaitu tujuan diadakannya akad atau maksud pokok dari akad tersebut. Dalam hal ini tujuan akad tetap satu, tidak berbedabeda dalam akad yang serupa.

Ijab dan kabul dinamakan *sigat al- 'aqdi* yaitu ucapan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak. *Sigat al- 'aqdi* ini memerlukan tiga syarat:

1. Harus terang pengertiannya.

2. Harus bersesuaian antara ijab dan kabul.
3. Memperlihatkan kesungguhan dari pihak-pihak yang bersangkutan.¹⁶

Rukun merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam suatu hal, peristiwa ataupun tindakan. Dengan demikian, suatu akad dipandang batal/tidak sah jika tidak memenuhi apa yang menjadi rukun-rukunnya.

Selanjutnya agar ijab dan kabul benar-benar mempunyai akibat hukum diperlukan batasan-batasan sebagai berikut:

1. Berada dalam satu majelis.
2. Adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
3. Hendaknya ijab dan kabul tidak ditarik kembali sebelum adanya kabul.

Sebagaimana disebutkan di atas, bahwa ijab dan kabul dinamakan *sigat al-‘aqd* yaitu suatu perkataan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak. Dengan kata lain, *sigat al-‘aqd* adalah cara bagaimana ijab dan kabul yang merupakan pernyataan kehendak itu dinyatakan.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, sigat akad dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan atau isyarat yang memberi pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan kabul, dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan kabul.¹⁷

Merupakan cara alami untuk menyatakan keinginan hati seseorang. Oleh karena itu, telah dipandang sah atau terjadi apabila ijab dan kabul dinyatakan secara

¹⁶ T.M. Hasbi ash- Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu‘amalah*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1999, hlm, 28-29.

¹⁷ *Op.Cit*, *Asas-Asas Hukum Mu‘amalat*, hlm. 68.

lisan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Adapun mengenai bahasa yang dipergunakan tidak terikat oleh aturan-aturan khusus asal dapat dipahami oleh pihak-pihak di dalamnya, agar tidak menimbulkan perselisihan atau persengketaan di kemudian hari.

4. **Jabatan Notaris**

Jabatan notaris diadakan atau dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat. Menurut arti dalam kamus, Jabatan berarti tugas dalam pemerintahan atau organisasi.¹⁸ Arti Jabatan seperti ini yang dalam artian umum untuk dalam setiap pekerjaan sengaja dibuat untuk keperluan yang bersangkutan. Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat kesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.¹⁹

Agar suatu jabatan berjalan maka jabatan disandang oleh subyek hukum yaitu orang. Orang yang diangkat untuk melaksanakan jabatan tersebut disebut pejabat. Suatu jabatan tanpa adanya pejabat, maka jabatan tersebut tidak dapat berjalan.²⁰ Jabatan notaris merupakan jabatan yang dekat sekali dengan kekuasaan sebagaimana dekatnya hukum dengan kekuasaan. Didalam konteks inilah notaris sebagai pejabat yang mewakili negara dalam memberikan pelayanan kepada

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*, Penerbitan dan Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1963, hlm, 392.

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdatadan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm, 17.

masyarakat yang berkaitan dengan hubungan keperdataan khususnya dalam pembuatan akta sebagai alat bukti otentik.²¹

Jabatan notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Adanya dasar ini mereka yang diangkat sebagai notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut masyarakat yang telah dilayani sesuai dengan jabatannya tersebut memberikan honorarium. Oleh karena itu notaris tidak berarti apa-apa apabila masyarakat tidak membutuhkannya.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas suatu rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.²²

Peraturan perundang-undangan menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Boedi Harsini mengemukakan bahwa

²¹ Burhanuddin Harahap, *Analisis Kritis Terhadap Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris dengan judul "Rancangan Undang-Undang atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Perspektif Filosofi, Yuridis, dan Sosiologis"*, seminar nasional Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNS Solo didukung Ikatan Notaris Indonesia Korwil Surakarta. 16 Januari 2014.

²² Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah "Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta"*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm, 61.

seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan wewenang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum pada bidang tertentu.²³

Sementara itu Sri Warsini menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai sifat yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dilihat dari pengangkatan, pemberhentian dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT yang merupakan pejabat umum profesional dan mandiri dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah pada dasarnya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berupa pembuatan akta pemindahan hak, akta pemberian Hak Tanggungan, pemberian hak atas tanah baru, dan pembagian hak bersama serta membantu mewujudkan tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas suatu rumah susun, dan terselenggaranya tertib administrasi.²⁴

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kegiatan pendaftaran tanah mempunyai hak yang

²³ Boedi Harsono, *PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*, Majalah Renvoi, Jakarta, 2007, hlm, 11.

²⁴ *Op.Cit.* Pejabat Pembuat Akta Tanah "Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta", hlm, 98.

berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Saut P. Panjaitan berpendapat bahwa yang dimaksud dengan hak adalah peranan yang boleh tidak dilaksanakan.²⁵

Berbeda dengan Saut P. Panjaitan, pengertian hak menurut J.B. Daliyo, adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum objektif kepada subjek hukum.²⁶

G. Metode Penelitian

1. Obyek dan Subyek Penelitian

Obyek penelitian ialah suatu yang diteliti yang dapat berupa benda atau orang, yang dapat memberikan data-data penelitian.²⁷ Dalam penelitian ini, obyek yang diteliti adalah “Peranan dan Kedudukan Notaris/PPAT Dalam Akad Murabahah pada sistem perbankan syariah”. Sedangkan yang menjadi subyek dari penelitian ini adalah pihak perbankan syariah yaitu Bank Kalbar Syariah dan 4 (empat) orang Notaris/PPAT di Kota Pontianak yang melakukan kerjasama atau bermitra dengan pihak perbankan syariah dalam hal ini khususnya adalah Bank Kalbar syariah.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka jenis penelitian ini dapat dikategorikan kedalam jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian empiris merupakan penelitian yang membutuhkan populasi, maka dibutuhkan teknik sampling terhadap subyek penelitian,²⁸ dengan menggali informasi yang

²⁵ Saut P. Panjaitan *Dasar-Dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian dan Sistematika)*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 1998, hlm, 81.

²⁶ J.B. Daliyo. *Pengantar Ilmu Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hlm, 32.

²⁷ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm, 90.

²⁸ *Ibid*, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, hlm,89.

didapatkan dari hasil wawancara untuk kemudian dilengkapi dengan data yang didapat melalui studi kepustakaan.

3. Pendekatan Penelitian

Yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan kasus serta pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.²⁹ Pendekatan konseptual ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.³⁰

4. Sumber Data

Untuk memecah isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber tersebut, yaitu³¹ :

- a) Sumber Data Primer, yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari subyeknya. Misalnya , dengan cara wawancara, observasi, pengamatan dan angket.³²

²⁹ *Ibid*, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, hlm, 58.

³⁰ *Ibid*, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, hlm, 60.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* edisi revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal, 181

³² *Op.Cit*, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, hlm, 99.

b) Sumber Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari subyeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan.³³ Sumber data sekunder dapat berupa bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan hukum primer dalam penelitian ini diperoleh dari beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro, Peraturan Bank Indonesia No. 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang no. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui beberapa studi kepustakaan, yaitu, buku-buku, jurnal, dokumen, peraturan-peraturan dan sebagainya.

³³ *Ibid*, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, hlm, 99.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data primer dilakukan dengan wawancara dengan subyek yang diteliti. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum yang telah tersedia pada:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
- b. Perpustakaan Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia;
- c. Perpustakaan Daerah Yogyakarta;

6. Analisa Data Penelitian

Analisa penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Analisa data penelitian kualitatif lebih menekankan analisa nya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada dinamika hubungan antarfenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah.³⁴

Setelah data terkumpul melalui penelitian kepustakaan kemudian dianalisa berdasarkan temuan kasus yang ada, kemudian dilakukan pembahasan dan menarik kesimpulan dengan menggunakan teori-teori hukum yang dibutuhkan. Pengolahan, analisis dan kontruksi data hukum normatif dapat dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap kaidah hukum, kemudian kontruksi dilakukan dengan cara memasukkan pasal-pasal ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum tersebut.

³⁴³⁴ *Ibid, Operasionalisasi Penelitian Hukum*, hlm 133.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulis maka diperlukan adanya kerangka yang sistematis, penulis mengemukakan bab demi bab.

- a. **Bab I Pendahuluan**, Bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.
- b. **Bab II Tinjauan Pustaka**, Bab ini berisi uraian tentang uraian tinjauan umum tentang teori atau asas-asas dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Notaris/PPAT dan Perbankan Syariah.
- c. **Bab III Hasil Penelitian**, Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan serta analisis atas hasil-hasil penelitian, baik hasil dari penelitian kepustakaan, lapangan atau kombinasi antara kepustakaan dan lapangan.
- d. **Bab IV Penutup**, Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran dari Penelitian Hukum yang telah dilakukan.
- e. Daftar Pustaka.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JABATAN NOTARIS, KEWENANGAN NOTARIS, KEWENAGAN PPAT DAN PERBANKAN SYARIAH

A. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris

1. Jabatan Notaris

Kata notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat. Pada awalnya jabatan notaris hakikatnya adalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti autentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.³⁵

Walaupun menurut definisi tersebut ditegaskan bahwa notaris itu adalah pejabat umum (*openbare ambtenaren*), notaris bukan pegawai menurut undang-undang atau peraturan-peraturan kepegawaian negeri. Notaris tidak menerima gaji, bukan *bezoldigd staatsambt*, tetapi menerima honorarium sebagai penghargaan atas jasa yang telah diberikan kepada masyarakat.

Berdasarkan bunyi Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Staatsblad* 1860 Nomor 3) bahwa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan,

³⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm 41.

perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³⁶

Berdasarkan sistem hukum *Civil Law* pengertian Notaris sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 Ord. Stbl. 1860 Nomor 3 tentang Jabatan Notaris di Indonesia yang mulai diberlakukan tertanggal 1 Juli 1860 yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenag untuk membuat akta-akta otentik tentang semua tindakan, dan keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan (turunan-turunan) dan kutipan-kutipannya, semua itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu dikhususkan untuk itu atau dikhususkan kepada pejabat-pejabat atau orang lain.³⁷

Tentang Jabatan Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa Notaris hanya mempunyai batasan kewenangan berdasarkan undang-undang tersebut, sementara itu berdasarkan perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Jabatan Notaris terdapat perluasan

³⁶ Pasal 15 ayat 1 UUJN No. 2. Tahun 2014.

³⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Ull Press, Yogyakarta, 2017, hlm 1-2.

kewenangan yang diberikan kepada notaris, yakni kewenangan notaris tidak haknya sebatas pada undang-undang jabatan notaris saja tetapi juga terhadap kewenangan-kewenangan lainnya yang diberikan oleh undang-undangan diluar Undang-Undang Jabatan Notaris.³⁸

Unsur-unsur notaris sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris³⁹ sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Jabatan Notaris terdiri dari:

1. Pejabat umum,
2. Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik,
3. Kewenangan lainnya diberikan oleh undang-undang diluar Undang-Undang Jabatan Notaris.

Profesi notaris merupakan profesi hukum, dengan demikian profesi notaris adalah profesi mulia (*officium mobile*), dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.⁴⁰

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang

³⁸ *Ibid*, hlm, 2.

³⁹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris*

⁴⁰ Abdul Ghofur Anshori, 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum Dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, hlm 7.

diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, untuk itu ditempat di mana Akta itu dibuatnya. Keistimewaan suatu akta otentik merupakan bukti yang sempurna (*villeding bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada Hakim sebagai bukti, Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.⁴¹

Apa yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh pihak sebagai yang dilihat atau di dengar oleh Notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa suatu Akta bisa disebut otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila memenuhi dua syarat baik formil maupun materiil.

Adapun yang di maksud sebagai syarat formil yaitu:

1. Dibuat oleh Pejabat yang berwenang;
2. Ditempat dimana Pejabat tersebut berkedudukan;

⁴¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bukti, Bandung, 2015, hlm 140.

3. Ditanda tangani oleh para pihak yang hadir pada tanggal yang tersebut di dalam akta.

Sedangkan yang dimaksud dengan syarat materiil adalah, isi atau materi dari akta tersebut adalah benar.

Beberapa akta-akta yang harus dibuat secara Otentik antara lain: ⁴²

1. Akta Pendirian Badan-badan Usaha Sosial yang berbadan hukum serta Koperasi (UU No. 40 Th 2007, UU No. 16 Th 2001, JO No. 28 Tahun 2004 dan UU Koperasi);
2. Akta Perjanjian Kawin (Pasal 147 KUH Perdata);
3. Akta Kuasa Memasang Hipotek/Hak tanggungan (Pasal 1171 ayat (2) KUHPerdata dan UU No. 5 Th 1960 JO Pasal 19 PP No. 10 Th 1961).

Seorang Notaris mempunyai kedudukan sebagai suatu fungsionaris (jabatan) dalam masyarakat hingga sekarang masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (*konstantir*) adalah benar, hal ini dikarenakan notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁴³ Sehingga perlu kecerdasan, kecermatan dan kehati-hatian notaris dalam proses pembuatan akta otentik agar tidak terjadi kesalahan yang akan berpotensi menimbulkan sengketa dikemudian hari.

⁴² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1982, hlm, 137.

⁴³ Tan Hong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm, 444.

Seorang notaris dituntut untuk berkerja secara profesional sesuai dengan rambu-rambu yang ada untuk meminimalisir terjadinya tuntutan atau gugatan hukum yang bisa terjadi. Notaris tidak hanya bertanggungjawab secara administrasi ketika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta otentik. Notaris juga dapat bertanggungjawab secara perdata dan pidana sesuai dengan kesalahan yang diperbuatnya.

2. Kewenangan dan Tanggungjawab Notaris

Berdasarkan UUJN, notaris adalah pejabat publik yang mendapatkan wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN. UUJN menjadikan notaris sebagai pejabat publik, sehingga akibat hukumnya dalam akta notaris mendapatkan kedudukan yang otentik dan mempunyai sifat eksekutorial. Kekuatan keotentikan suatu akta notaris bukan dikarenakan proses pembuatan akta tersebut didasarkan kepada bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPperdata yang menyatakan:

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dimana tempat akta itu diperbuat.⁴⁴

Notaris sebagai sebuah jabatan (bukan profesi atau profesi jabatan), dan jabatan apapun yang ada di negeri ini, mempunyai wewenang tersendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Sehingga jika seorang pejabat melakukan

⁴⁴ Pasal 1868 KUHPperdata.

tindakan diluar kewenangannya tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh sebab itu, suatu wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil suatu diskusi atau pembicaraan dibelakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan atau karena pendapat-pendapat di lembaga legislatif, tetapi perundang-undangan yang bersangkutan.

Wewenang notaris sebagai pejabat umum dimaksud, meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat;
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta tersebut dibuat;
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.⁴⁵

Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewenangan meliputi:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta,

⁴⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. Cit*, hlm, 49.

semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. (Pasal 15 ayat 1).

2. Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - g. Membuat akta risalah lelang (Pasal 15 ayat 2).⁴⁶

Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul dan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini, perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan yang dimaksud batasan mengenai peraturan perundang-undangan sebagaimana yang terdapat dalam pasal 15 ayat 3, selain kewenangan sebagaimana dimaksud

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Jabatan Notaris*

pada pasal 15 ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan ini dijadikan dasar bagi notaris apabila dikemudianhari lahir suatu peraturan perundang-undangan yang di dalamnya mencantumkan klausula yang mengharuskan menggunakan akta otentik. Semakin meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap hukum, maka akan semakin membuat masyarakat membutuhkan pembuktian yang sempurna untuk mengantisipasi dan/atau untuk menyelesaikan sengketa yang akan terjadi dikemudian hari. Kewenangan seperti ini akan muncul mengingat semakin dibutuhkannya akta otentik untuk dijadikan alat bukti yang sempurna dan mengikat.

3. Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Notaris

Notaris mendapatkan kelayakannya dari klien yang merupakan masyarakat yang ingin mengurus keotentikan akta. Untuk itu profesi Notaris tidak dapat dikatakan mudah. Banyak yang menyepelkan atau bahkan mengira bahwa profesi ini mudah. Kenyataannya, notaris haruslah bersekolah strata satu hukum terlebihdahulu setelah itu, harus menggunakan uangnya kembali untuk bersekolah keahlian sebagai notaris.

Anggapan lainnya adalah harus bersekolah profesi yang dapat dibandingkan sebagai sekolah strata kedua dari hukum. Untuk itu bagi yang mungkin berkeinginan untuk sekolah notaris, pastikan strata satunya hukum lalu kenotariatan untuk sekolah selanjutnya. Setelah lulus magister notariat maka harus magang

terlebihdahulu selama 24 bulan berturut-turut di kantor notaris menangani segala akta (lebih luas dari PPAT).

Pada tahun 2005, secara khusus organisasi notaris memberlakukan suatu aturan khusus yang wajib dipatuhi oleh seluruh anggota organisasi notaris yang dikenal dengan Kode Etik Notaris. berdasarkan keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005. Sebagaimana yang terdapat pada pasal-pasal kode etik, organisasi notaris mempunyai tata cara dalam penegakan kode etik mulai dari pengawasan secara internal, pemeriksaan, pengangkatan, sampai penjatuhan sanksi.

Sebagai seorang yang mengemban suatu profesi hukum, haruslah orang yang dapat dipercaya secara penuh, bahwa profesi hukum tidak akan menyalahgunakan situasi yang ada. Pengembanan profesi tersebut haruslah dilakukan secara bermartabat, dan harus mengerahkan segala kemampuan pengetahuan dan keahlian yang langsung berhubungan dengan nilai-nilai dasar yang merupakan perwujudan martabat manusia.⁴⁷

Seorang notaris tidak lah hanya sebagai profesi hukum yang terhormat (*officium nobile*) tetapi juga merupakan profesi yang memegang kepercayaan dari pihak lain (*officium trust*).

Sebagai seorang notaris, seseorang dituntut untuk berkerja secara profesional sesuai dengan rambu-rambu yang ada untuk meminimalisir terjadinya tuntutan atau gugatan hukum yang bisa terjadi. Seorang notaris tidak hanya bertanggungjawab

⁴⁷ Suhrawardi K. Lubis, 2012. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm 6

secara administrasi ketika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta otentik. Seorang notaris juga dapat bertanggungjawab secara perdata dan pidana sesuai dengan kesalahan yang diperbuatnya.

Sebagai seorang notaris, pelaksanaan tugas dan jabatan notaris selain harus tunduk dan patuh kepada UUJN dan Kode Etik Notaris tentunya harus memperhatikan beberapa asas pelaksanaan tugas jabatan notaris. Asas tersebut diperlukan sebagai dasar/pedoman dalam pelaksanaan tugas dan jabatan notaris yang baik dan benar dalam memberikan pelayanan dibidang hukum kepada masyarakat yang membutuhkannya.

Dalam *Kamus Hukum* milik Sudarsono memberikan pengertian terhadap asas yang mempunyai arti sebagai hukum dasar. Dasar dalam artian sesuatu menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat atau sebagai dasar cita-cita(perkumpulan atau organisasi).⁴⁸

Berkenaan asas tugas dan jabatan notaris terutama dalam pembuatan akta otentik terbagi kedalam dua asas, yang bersifat formil atau prosedur dan asas yang bersifat materil. Asas yang bersifat formal dalam menjalankan jabatan notaris menyangkut asas yang berkenaan dengan prosedur yang harus dipenuhi dalam setiap membuat keputusan atau ketetapan (membuat akta otentik) atau asas-asas yang berkaitan tatacara menjalankan tugas jabatan notaris, yang meliputi asas-asas yang berkaitan dalam proses persiapan dan proses pembentukan keputusan, dan

⁴⁸ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rieneka Cipta, Jakarta, 2007, hlm 37.

asas-asas yang berkaitan dengan pertimbangan serta susunan keputusan. Asas formil ini meliputi:⁴⁹

1. Asas Kepercayaan

Sebagai jabatan kepercayaan, jabatan notaris harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan notaris sebagai orang yang dipercaya. Notaris sebagai jabatan yang kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini, antara jabatan notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.⁵⁰

Jabatan notaris sebagai jabatan kepercayaan sebagai mana yang terdapat dalam Pasal 16 (1) huruf (a) UUJN yang menyatakan “*dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur...*”

2. Asas Kehati-Hatian

Kehati-hatian merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menetapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar notaris selalu dalam rambu-rambu yang benar.

Asas kecermatan dan kehati-hatian wajib dilakukan dalam pelaksanaan dan pembuatan akta dengan:

⁴⁹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm, 37-38.

⁵⁰ Habib Adjie (II), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Nitaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 83.

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada notaris;
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut dengan tanya jawab;
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- d. Dengan memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak;
- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta.
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.⁵¹

3. Asas Pemberian Alasan

Pada setiap akta yang dibuat oleh notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.⁵² Pada setiap akta ataupun perbuatan notaris dalam memformulasikan akta otentik harus memberikan alasan, harus ada dasar fakta yang teguh dan alasannya harus mendukung.

⁵¹ *Ibid*, hlm 86.

⁵² *Ibid*

4. Asas proporsionalitas

Secara proporsional keadilan menurut tindakan artinya sesuai, seimbang dan selaras dengan hak dan kewajiban setiap orang. Karena itu setiap notaris dalam melakukan tindakannya harus selalu memperhatikan aspek keadilan ini. Sedangkan kewajaran memberi penekanan agar jabatan notaris memperhatikan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat, agama, ketertiban umum, maupun nilai-nilai lainnya. Asas ini lebih mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban.

5. Asas Profesionalitas

Asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan (UUJN) yang berlaku dalam menjalankan tugas dan jabatan notaris adalah Asas Profesionalitas.

Asas ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat 1 huruf (d) UUJN, yang menyatakan bahwa “*notaris dapat memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya.*” Asas ini mengutamakan keahlian (keilmuan) dan keterampilan notaris dalam menjalankan jabatannya dengan menegakkan kode etik dan berdasarkan UUJN.

6. Asas Kerahasiaan Terbatas

Hak ingkar bagi notaris juga merupakan asas kerahasiaan terbatas bagi notaris dalam menjalankan jabatannya (*verchoningsplicht*). Asas rahasia terbatas sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (f) UUJN, yang mewajibkan notaris untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang

dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.⁵³

7. Asas Persamaan

Notaris hadir di Indonesia pada sekitar tahun 1620, pada saat itu kewenangan notaris sangat terbatas, hanya melayani penduduk tertentu atau melayani mereka yang bertransaksi dengan pihak *Vereenigde oost ind. Compagnie (VOC)*.

Dengan lahirnya Undang-Undang Jabatan Notaris yang semakin menguatkan institusi notaris, sesuai dengan perkembangan zaman institusi notaris sekarang ini telah menjadi agian dari masyarakat Indonesia. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan tidak membeda-bedakan satu dengan lainnya berdasarkan keadaan sosial ekonomi atau alasan lainnya.

Alasan-alasan seperti ini tidak dibenarkan dilakukan oleh notaris dalam melayani masyarakat, hanya alasan hukum yang boleh dijadikan dasar bahwa notaris tidak dapat memberikan jasa kepada yang menghadap. Bahkan dalam keadaan tertentu, notaris wajib memberikan jasa hukum dibidang kenotariatan secara Cuma-Cuma kepada kepada yang tidak mampu sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 37 UUJN.⁵⁴

8. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan yang wajib dipatuhi notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang berhubungan

⁵³ Pasal 16 UUJN

⁵⁴ *Ibid*, hlm 83.

dengan segala tindakannya dalam pembuatan akta otentik. Dari asas kepastian hukum membawa serta bahwa akta otentik yang telah dibuat harus memberikan penafsiran/kepastian hukum sesuai dengan hak dan kewajiban para pihak.

Kepastian hukum ialah asas yang memberikan hak kepada yang berkepentingan untuk mengetahui dengan tepat apa yang dikehendaki dari padanya sebagaimana yang tertuang di dalam akta otentik. Unsur ini memegang peran, misalnya pada pemberian kuasa secara tepat dan tidak mungkin adanya berbagai tafsiran yang dituju harus dapat terlihat, kewajiban-kewajiban apa yang dibebankan kepadanya.

9. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang dan Penyalahgunaan Wewenang

Secara umum kewenangan notaris mencakup tiga hal, kewenangan dari segi material (sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 15 UUJN), kewenangan dari segi wilayah/yuridiksi⁵⁵ dan kewenangan dari segi waktu. Seorang pejabat pemerintah memiliki wewenang yang sudah ditentukan dalam aturan perundang-undangan baik dari segi material, wilayah maupun waktu.

Ketiga aspek wewenang ini tidak dapat dijalankan melebihi apa yang sudah ditentukan dalam peraturan yang berlaku. Artinya asas tidak mencampuradukan wewenangnya untuk tujuan lain selain yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku atau menggunakan wewenang yang melampaui batas.

⁵⁵ Pasal 18 UUJN

10. Asas Praduga Sah

Praduga sah merupakan asas agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio iustae Causa*, yang maksudnya keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.⁵⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Ketentuan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang warga negara Republik Indonesia yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku, yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang disertai tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan tertentu mengenai pendaftaran tanah dan diberikan kewenangan untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas suatu rumah susun, yang tidak digaji oleh pemerintah.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.⁵⁷ Berdasarkan pengertian tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum. Pejabat umum adalah seorang

⁵⁶ Paulus Efendi Lotulung, 1993. *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Perintah Seri ke-1: Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi* (Edisi II dengan revisi). Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 118.

⁵⁷ Ketentuan Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu.⁵⁸ Yang dimaksud dengan kegiatan tertentu disini adalah pembuatan akta-akta.⁵⁹

Seorang PPAT berwenang membuat akta-akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah,⁶⁰ atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁶¹

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk pejabat tertentu sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPATK khusus).

Adapun pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Pertanahan Nasional republik Indonesia sebagai PPATS dan PPAT Khusus yaitu:

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS);
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program

⁵⁸ Samun Ismayana, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm, 177.

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Darai Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, 1991, hlm, 463.

⁶¹ A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, hlm,131.

pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Kementerian Luar Negeri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).

Seorang yang telah diangkat menjadi seorang Notaris tidak pasti dapat bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek memang masih banyak dijumpai orang yang belum mengerti, bahwa yang berwenang membuat Akta Jual Beli Tanah itu, adalah hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶²

Apabila akta jual-beli tanah itu dibuat oleh seorang notaris (ingat, bukan akta notaris jual-beli tanah), maka dalam membuat akta itu, dalam kualitasnya sebagai PPAT, ialah notaris yang ditunjuk sebagai PPAT. Jika seorang notaris itu tidak ditunjuk sebagai PPAT, maka sudah tentu notaris itu tidak dapat membuat akta jual beli tanah.

2. Pengangkatan Dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 Jo Pasal 1 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁶³

⁶² A. Kohar. *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Percetakan Offset Alumni, Bandung, 1983, hlm, 10.

⁶³ *Op.Cit*, *Pejabat Pembuat Akta Tanah "Prespektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta"*, hlm, 66-67.

Adapun beberapa syarat yang harus dipenuhi agar dapat diangkat menjadi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu:

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Berbeda dengan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada umumnya, penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) telah diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 Jo Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT pada daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Adapun ketentuan tentang penunjukan PPATS ini dapat dijelaskan sebagai berikut:⁶⁴

1. Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah kabupaten/kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPATS;
2. Surat keputusan penunjukan camat sebagai PPATS ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
3. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPATS, camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPATS kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan;
4. Penunjukan kepala desa sebagai PPATS oleh Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut;
5. PPATS harus mengikuti pelantikan dan sumpah jabatan sebagai seorang PPAT.

Seorang PPAT dan PPATS yang belum mengangkat sumpah jabatan sebagai PPAT dilarang melaksanakan jabatannya sebagai PPAT. Apabila hal tersebut dilanggar maka akta yang dibuat adalah tidak sah, tidak dapat dijadikan bukti di

⁶⁴ *Ibid.*

pengadilan dan tidak bisa dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus diatur dalam Pasal 1 angka 3 PP No. 37 Tahun 1998 Jo Pasal 1 angka 3 Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.⁶⁵

Adapun ketentuan tentang penunjukkan PPAT khusus dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai PPAT Khusus dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia secara khusus demi kasus atau perbuatan hukum tertentu;
2. Penunjukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai PPAT Khusus dapat dilakukan di dalam keputusan mengenai penetapan program pelayanan masyarakat atau untuk melayani masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Kementrian Dalam Negeri, yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai PPAT Khusus;

⁶⁵ Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006.

3. PPAT Khusus tidak perlu mengikuti pelantikan dan mengangkat sumpah jabatan PPAT.

Menjadi seorang PPAT terdapat beberapa jabatan yang tidak bisa bahkan dilarang untuk dirangkap seorang PPAT. Sebagaimana dalam Pasal 7 PP No. 37 tahun 1998 Jo Pasal 1 Tahun 2006, yang diubah oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 23 Tahun 2009 yang menerangkan bahwa jabatan yang boleh dan bisa dirangkap oleh seorang PPAT hanyalah Notaris, Konsultan Hukum atau Penasehat hukum saja. Sementara yang dilarang adalah jabatan sebagai Pengacara atau Advokad, Pegawai Negeri atau Pegawai BUMN, dan jabatan-jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan.

Peraturan mengenai larangan seorang PPAT merangkap jabatan dimaksudkan untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa PPAT telah mengganggu keseimbangan kepentingan dari para pihak. Hal tersebut juga di lakukan agar PPAT dapat menjalankan tugas dan kewenangannya dengan sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum dan tidak memihak kepada salah satu pihak.

Dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT, ada beberapa hal yang menyebabkan seorang PPAT tersebut tidak dapat melanjutkan tugasnya atau dapat dikatakan sebagai pemberhentian, antarlain:⁶⁶

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah Berhenti;

⁶⁶ *Ibid.*

Dalam Pasal 8 PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 tahun 2006, yang diubah oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 23 Tahun 2009 mengatur tentang PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena beberapa hal, yaitu:

1. Meninggal dunia;
2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang berbeda daripada daerah kerjanya sebagai PPAT;
4. Diberhentikan oleh Menteri;
5. PPATS yang berasal dari camat atau kepala desa berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi menjabat sebagai camat atau kepala desa;
6. PPAT Khusus yang berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi menjabat sebagai Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan dengan hormat;

PPAT yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dikarenakan beberapa hal, yaitu:

1. Permintaan sendiri;
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya dikarenakan keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh

tim pemeriksaan kesehatan yang erwenang atas permintaan Kepala Badan Pertanian Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk;

3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai seorang PPAT;
4. Diangkat sebagai PNS atau TNI.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan dengan tidak hormat;

PPAT yang diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat disebabkan oleh beberapahal sebagai berikut:

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap;
3. Melanggar kode etik profesi.

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan sementara.

Adapun PPAT yang diberhentikan untuk sementara waktu dari jabatannya sebagai PPAT dikarenakan sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan/penjara selama 5 (lima) tahun atau lebih berat. Pemberhentian

PPAT secara sementara waktu ini berlaku sampai adanya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Pemberhentian sementara PPAT ini ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan usulan dari Kepala Pertanahan Kabupaten/Kota melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

3. Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁶⁷

Dalam hal ini yang dimaksud dengan perbuatan hukum ialah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 seorang PPAT dalam pendaftaran tanah bertugas untuk:

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala

⁶⁷ pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain;

- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut perundang-undangan yang bersangkutan.

PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah berperan membuat akta pemindahan hak, pembebanan Hak Tanggungan, dan pemberian hak atas tanah. PPAT membantu kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberi tugas untuk melaksanakan kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Dalam Pasal (2) PP No. 24 Tahun 1997 tidak menyebutkan secara tegas kegiatan tertentu apa yang dilaksanakan oleh PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 menetapkan 2 (dua) macam kegiatan dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali⁶⁸

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau PP No. 24 tahun 1997.

⁶⁸ PP No. 24 Tahun 1997

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah untuk pertama kali ini menghasilkan 2 (dua) macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk data mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan lainnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban yang membebaninya.

Adapun kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ada beberapa macam, yaitu:

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
 2. Pembuktian dan pembukuannya;
 3. Penerbitan sertipikat;
 4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah⁶⁹

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri atas:

⁶⁹ *Ibid*

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

Kegiatannya meliputi pemindahan hak, pemindahan hak melalui lelang, pemindahan hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, pembebanan hak dan penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Kegiatannya meliputi perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah, pembagiuan hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.

Jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah untuk membuat akta tanah yang merupakan alat bukti autentik. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyen* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstantir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka. Menesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.⁷⁰

⁷⁰ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm, 149-150

PPAT yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pendaftaran tanah mempunyai beberapa hak berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Yang dimaksud dengan hak adalah peranan yang boleh tidak dilaksanakan.⁷¹ Adapula yang berpendapat bahwa hak adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum objektif kepada subjek hukum.⁷² Menurut Sudikno Mertokusumo, hak itu memberi kenikmatan dari keleluasaan individu dalam melaksanakannya.⁷³ Yang dimaksud dengan hak dalam kaitannya dengan PPAT adalah sesuatu yang dapat atau tidak dilaksanakan oleh PPAT dalam melaksanakan tugasnya.

Hak PPAT dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. PPAT berhak menjalankan cuti kecuali PPATS dan PPAT Khusus;
- b. PPAT berhak mengajukan PPAT Pengganti apabila PPAT yang bersangkutan diberhentikan sementara atau menjalankan cuti;
- c. PPAT berhak mendapatkan uang jasa (honorarium), termasuk uang jasa saksi yang tidak melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum dalam akta;
- d. PPAT berhak mengajukan permohonan pindah daerah kerja lain;
- e. PPAT berhak melaksanakan cuti;

⁷¹ Saul P. Panjaitan, *Dasar-dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian, dan Sistematika)*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 1998, hlm, 81.

⁷² J. B. Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hlm, 32.

⁷³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm, 42.

- f. PPAT berhak mengajukan usul pengangkatan PPAT Pengganti apabila PPAT melaksanakan cuti;
- g. PPAT berhak mendapatkan pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah Bdan Pertanahan Nasional Provinsi, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- h. PPAT berhak menyampaikan permasalahan berupa hambatan atau kendala pelayanan dalam melaksanakan tugasnya kepada Kepala Kanto Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- i. PPAT berhak menjadi anggota profesi PPAT.

Untuk menjalankan tugas pokoknya, PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Wewenang menurut Andi Hamzah adalah serangkaian hak yang melekat pada jabatan seorang pejabat untuk mengambil tindakan yang diperlukan agar tugas pekerjaan dapat terlaksana dengan baik, hak dan kekuasaan, kompetensi, yuridiksi dan otoritas.⁷⁴

Sebagai pejabat umum, PPAT mempunyai kewenangan, yaitu mempunyai kekuasaan untuk melakukan tindakan hukum berupa pembuatan akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas suatu rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan. Kewenangan yang

⁷⁴ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm, 633.

dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta dinyatakan sah apabila didasarkan peraturang perundang-undangan.

Adapun beberapa jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT ditetapkan pada Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar dalam pendaftaran perubahan data penadaftaran tanah, yaitu:
 - a. Akta jual beli;
 - b. Akta tukar-menukar;
 - c. Akta hibah;
 - d. Akta pemasukan dalam perusahaan;
 - e. Akta pembagian hak bersama;
 - f. Akta pemberian hak tanggungan;
 - g. Akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik;
 - h. Akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

Dari 8 (delapan) akta tersebut, PPAT tidak berwenang membuat aktanya.

- 2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal (1), PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang digunakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

PPAT berwenang membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4. Pengawasan Terhadap Tugas dan Jabatan PPAT

Pengertian dari pengawasan secara umum yaitu kegiatan yang dilakukan oleh pengawas dalam melihat, memperhatikan, mengamati, mengontrol, menilik dan menjaga serta memberi pengarahan yang bijak.

Pengertian mengenai pengawasan menurut SP. Sigian, pengawasan adalah suatu proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.⁷⁵

Berbeda halnya dengan pengertian Pengawasan menurut Julitriarsa. Menurut Julitriarsa, mengawasn adalah tindakan atau proses kegiatan untuk memenuhi hasil pelaksanaan, kesalahan, kegagalan untuk kemudian dilakukan perbaikan dan mencegah terulangnya kembali kesalahan-kesalahan itu, begitu pula menjaga agar pelaksanaan tidak berbeda dengan rencana yang ditetapkan, namun sebaliknya sebaik apapun rencana yang ditetapkan tetap memerlukan pengawasan.⁷⁶

Dalam hal ini, pihak-pihak yang berwenang melakukan pengawasan terhadap PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya adalah Badan Pertanahan Nasional dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta anah (IPPAT). Adapun peran Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini adalah memberikan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT agar dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan peran IPPAT dalam hal ini adalah

⁷⁵ Sigian, S.P, *Filsafat Administrasi*, PT. Bumu Aksara, Jakarta, 2003, hlm, 112.

⁷⁶ Julitriarsa, *Manajemen Umum*, BPPT, Yogyakarta, 1988, hlm, 101.

memberikan bimbingan dan pengawasan terhadap PPAT agar dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan Kode Etik PPAT.

Adapun pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT telah diatur dalam Pasal 65 sampai dengan Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, yakni sebagai berikut:

Pasal 65 menyebutkan bahwa:

- 1) Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan;
- 2) Pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 66 menyebutkan bahwa:

- 1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan sebagai berikut:⁷⁷
 - a) Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
 - b) Memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan kePPAT-an;
 - c) Melakukan, pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;

⁷⁷ Probo Pribadi S.M, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, <http://probopribadisembiringmeliala.blogspot.com/2013/10/jurnal-hukum-peran-pejabat-pembuat-akta.html>, di akses pada tanggal 15 Oktober 2018.

- d) Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
 - e) Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.
- 2) Pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor adalah sebagai berikut:
- a) Menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan persertipikatan tanah serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b) Membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan persertipikatan tanah sesuai petunjuk teknis;
 - c) Secara periodik melakukan pengawasan Kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan perundang-undangan ke-PPAT-an.
- 3) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut:
- a) Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan persertipikatan tanah serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;

- b) Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
- c) Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.⁷⁸

C. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah

1. Perbankan Syariah di Indonesia

Mulai sejak tahun 1992 perbankan syariah mulai beroperasi di Indonesia. Sebagai negara berpenduduk muslim terbesar di dunia, Indonesia baru memiliki bank-bank yang mendasarkan pengelolaannya pada prinsip syariah pada akhir-akhir abad XX. Pada awal berdirinya negara Indonesia perbankan masih berpegang pada sistem konvensional atau sistem bunga bank (*interest system*).

Pada tahun 1983 dikeluarkan kebijakan berkaitan dengan pemberian keleluasaan penentuan tingkat suku bunga, termasuk bunga nol persen. Hal ini terus berlangsung paling tidak hingga dikeluarkannya paket kebijakan Oktober 1988 (Pakto 88) sebagai kebijakan beregulasi di bidang perbankan yang memperkenalkan berdirinya bank-bank baru.

Bank syariah pertama kali yang berdiri di Indonesia secara kelembagaan adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI), kemudian baru menyusul bank-bank lain yang membuka jendela syariah (*islamic window*) dalam menjalankan kegiatan usahanya. Melalui *islamic window* ini, bank-bank konvensional dapat memberikan

⁷⁸ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006

jasa pembiayaan syariah kepada para nasabahnya melalui produk-produk yang bebas dari unsur riba (*usury*), *gharar* (*uncertainty*), dan *maysyir* (*speculative*) dengan terlebih dahulu membentuk Unit Usaha Syariah (UUS). UUS adalah unit kerja di kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari cabang syariah atau unit syariah.

Sebenarnya dalam konsep Islam sendiri perbankan atau bank secara literal tidak dikenal. Secara istilah bank diambil dari bahasa Italia, yakni *Banco* yang berarti meja. Penggunaan istilah ini disebabkan dalam realita bahwa proses kerja bank sejak dulu, sekarang dan mungkin dimasa yang akan datang secara administratif dilaksanakan diatas meja. Sedangkan dalam bahasa Arab biasa disebut *Mashrif*, yang berarti tempat berlangsungnya saling tukar menukar harta, baik dengan cara mengambil, maupun menyimpan, atau selain untuk melakukan muamalah.⁷⁹

Para periode 1992 sampai dengan tahun 1998, terdapat hanya satu bank umum syariah dan 78 bank perkreditan rakyat syariah (BPRS) yang telah beroperasi. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang memberikan landasan hukum yang lebih kuat bagi keberadaan sistem perbankan syariah, serta kemudian disusul oleh Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang memberikan kewenangan kepada Bank Indonesia untuk dapat pula menjalankan tugasnya berdasarkan prinsip syariah, menyebabkan industri perbankan syariah berkembang lebih cepat.

⁷⁹ H.A.Diazuli dan Janwari, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat*, Raja Grafindo Persada, Hakarta, 2002, hlm 53.

Pada umumnya sistematika pengaturan Undang-Undang Perbankan Syariah sama dengan Undang-Undang Perbankan, yaitu meliputi:

1. Azas, tujuan dan fungsi;
2. Perizinan, bentuk badan hukum;
3. Jenis dan kegiatan usaha;
4. Rahasia bank;
5. Pembinaan dan pengawasan;

Dengan perbedaan prinsip didalamnya khususnya yang menyangkut aspek syariah, disamping itu terdapat pengaturan baru yaitu mengenai:

1. Tata kelola, prinsip kehati-hatian dan pengelolaan resiko;
2. Penyelesaian sengketa;
3. Komite perbankan syariah;
4. *Self liquidation*; serta
5. Perluasan kewenangan pengawasan Bank Indonesia.

Kegiatan perbankan syariah juga mengakui adanya motif mencari keuntungan (*profit*) namun motif mencari keuntungan itu dibatasi oleh moral dan aturan kewajaran. Dan bila hal ini dapat dilaksanakan dengan baik dan benar, maka akan terwujud keseimbangan yang harmonis antara kepentingan individu dengan kepentingan hidup bermasyarakat.⁸⁰

⁸⁰ H.M. Ma'ruf Abdullah, *Hukum Keuangan Syariah: Pada Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*, Aswaja Pressindo, Banjarmasin, 2016, hlm12.

Dengan telah diberlakukannya Undang-Undang tentang Perbankan Syariah, maka terdapat dua Undang-Undang yang mengatur perbankan di Indonesia, yaitu Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, dan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Legalisasi kegiatan perbankan tersebut merupakan jawaban atas permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan alternatif yang selain menyediakan jasa perbankan/keuangan yang sehat, juga memenuhi prinsip-prinsip syariah.

Walaupun telah terdapat dua Undang-Undang yang mengatur bank berdasarkan prinsip syariah dan bank konvensional, namun dalam masa peralihan ini masih dikenal Unit Usaha Syariah, yang membuka kesempatan bagi bank konvensional untuk melakukan kegiatan bank berdasarkan prinsip syariah. Hal ini menyebabkan bank konvensional di satu sisi tunduk pada Undang-Undang Perbankan (bagi kantor bank yang beroperasi secara konvensional), dan disisi lain tunduk pada Undang-Undang Perbankan Syariah (bagi UUS dan KC Syariah dari bank konvensional yang dimaksud).⁸¹

Tidak hanya Bank Umum, BPR juga diperbolehkan menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yang selanjutnya disebut sebagai Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS). Meskipun diperbolehkan menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, BPR tidak diperbolehkan menjalankan sistem konvensional dan syariah secara bersamaan. Jadi BPR hanya boleh memilih

⁸¹ *Ibid.*

salah satu dari dua pilihan sistem perbankan yang diperbolehkan tersebut, sehingga BPR menganut sistem perbankan *one window*.

UUS, BPRS, serta Bank Umum Syariah hanya dapat didirikan jika telah mendapat persetujuan dari Bank Indonesia. Persetujuan bank Indonesia tersebut meliputi dua (2) tahap, yaitu persetujuan prinsip dan izin usaha. Persetujuan prinsip adalah persetujuan untuk melakukan persiapan pendirian Bank Berdasarkan Prinsip Syariah. Setelah persetujuan prinsip diberikan oleh Bank Indonesia maka tahap selanjutnya adalah izin usaha, yaitu izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan usaha Bank Berdasarkan Prinsip Syariah.

Pembeda utama antara bank syariah dengan bank konvensional secara organisatoris terletak pada lembaga pengawas bank, baik yang bersifat internal bank maupun pengawas yang bersifat eksternal. Dari segi internal bank, pada bank syariah ada dua lembaga pengawas, yaitu Dewan Pengawas Syariah dan Komisaris. Sedangkan dari segi eksternal suatu bank syariah juga akan diawasi oleh dua institusi yaitu Bank Indonesia dan Dewan Syariah Nasional.⁸²

Sedangkan lembaga pengawas yang ada pada bank konvensional hanyalah komisaris dari segi internal dan Bank Indonesia dari segi eksternal. Kedua lembaga pengawas ini mengawasi praktik perbankan dari segi ketaatan bank terhadap perundang-undangan dibidang perbankan. Sedangkan dalam bank syariah pengawasan yang dilakukan Dewan Syariah Nasional dan Dewan Pengawas

⁸² *Ibid.*

Syariah adalah pada ketaatan bank dalam melaksanakan prinsip-prinsip syariah pada setiap produk-produknya.

2. Produk-Produk Perbankan Syariah

Produk-produk yang dihasilkan oleh perbankan syariah yang akan kita pelajari tidak bisa lepas dari bank konvensional. Mengingat dalam prakteknya menunjukkan bahwa sebenarnya esensi produk yang hampir sama, yang membedakan adalah kontraprestasi yang disediakan bagi nasabah debitur.

Dalam produk-produk perbankan syariah kontraprestasi berupa bunga yang tidak ada dan digantikan dengan kontraprestasi berupa bagi hasil, margin keuntungan, bonus, biaya sewa, biaya administrasi dan *fee*, sedangkan dalam perbankan konvensional kontraprestasi yang ada berupa bunga atas simpanan dan kredit atau *fee* untuk produk jasa yang diberikan. Dengan demikian lingkup pendapatan yang diperoleh oleh bank syariah bervariasi, tanpa adanya unsur bunga didalamnya.

Adapun produk-produk perbankan syariah adalah sebagai berikut:

a. Wadiah (Penitipan);

Titipan atau *wadiah* adalah sebuah kontrak dimana seseorang memberikan properti kepada pihak lain untuk dijaga/dipelihara.⁸³ Dasar hukum dari diperbolehkannya kontrak semacam ini ditemukan baik didalam Al-Quran maupun Sunnah. Berbagai ahli hukum juga memperbolehkan hal tersebut atas dasar bahwa

⁸³ Al-Jazayri, Vol 3, *The Majelle*, translated C.R. Tyser, B.A.L., et.al., The Other Press, Kuala Lumpur, 2003, hlm, 678-679.

kontrak semacam ini merupakan salah satu dari hal-hal yang diperlukan dalam kehidupan sosial.

Wadiah dapat diartikan pula sebagai bentuk simpanan atau titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si penitip menghendaki.

Ketentuan hukum mengenai *wadiah* dapat ditemukan dalam Al-Quran, Hadist, dan Ijmak.

Beberapa prinsip dari *wadiah* adalah:

1. Bersifat titipan;
2. Titipan bisa diambil kapan saja;
3. Tidak ada imbalan yang disyaratkan, kecuali dalam bentuk pemberian yang bersifat sukarela dari pihak bank.

b. *Mudharabah* (Bagi Hasil);

Mudharabah secara teknis merupakan suatu akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola dana dalam suatu kegiatan positif.⁸⁴

Mudharabah adalah definisi dari sebuah kontrak dimana sang pemilik modal memberikan modal kepada seorang pengelola untuk menjalankan perniagaan atas nama mereka berdua dengan keuntungan dibagi berdasarkan sebuah formula tertentu yang disepakati.

⁸⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2007, hlm 87.

Perjanjian perkongsian yang samar atau *mudharabah* sendiri merupakan simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu. Nasabah jika hendak mengambil simpanannya dapat datang langsung ke bank dengan membawa buku tabungan, slip penarikan, atau menggunakan fasilitas ATM.

Mudharabah sendiri terdiri dari dua macam, yaitu tidak terikat (*multaqah*) dan terikat (*muqayyadah*). *Mudharabah multaqah* atau tidak terikat adalah berarti bahwa sang pemilik modal tidak menetapkan persyaratan apapun seperti tempat, waktu dan metode dari kerja yang dilakukan. Sedangkan *mudharabah muqayyadah* atau terikat adalah sebaliknya, dimana pengelola dibatasi oleh sejumlah persyaratan tertentu yang telah disetujui.

Beberapa ketentuan-ketentuan umum berdasarkan prinsip *mudharabah* adalah sebagai berikut:

1. Dalam transaksi *mudharabah* ini, pihak nasabah bertindak sebagai *shahibul maal* atau pemilik modal atau dana, dan pihak bank bertindak sebagai *mudharib* atau pengelola dana;
2. Dalam kapasitasnya sebagai *mudharib*, pihak bank dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan mengembangkannya, termasuk didalamnya melakukan *mudharabah* dengan pihak lain;
3. Modal harus dinyatakan dengan jumlahnya, dalam bentuk tunai dan bukan piutang;

4. Pembagian keuntungan harus dinyatakan dengan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam bentuk akad pembukaan rekening;
5. Pihak bank sebagai *mudharib* menutup biaya operasional tabungan dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi hak nya;
6. Pihak bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabahnya tanpa persetujuan yang bersangkutan.

c. *Musyarakah* (Perkongsian/Perserikatan/Persekutuan);

Persekutuan *partnership* atau *musyarakah* adalah sebuah kontrak antara sekelompok individu yang berbagi dalam modal dan keuntungan.⁸⁵ Legalitas dalam kerjasama semacam ini adalah berdasarkan kepada Al-Quran dan Sunnah.

Kongsi atau kerjasama kredit dilakukan oleh dua atau lebih perorangan yang layak untuk melakukan pembelian aset secara kredit dan menjualnya kembali dengan secara *cash and carry*. Dan sekali lagi mereka harus sepakat dalam proporsi keuntungan dan kerugian yang akan terjadi.

Kontrak ini dalam praktek perbankan Islam diterapkan dalam pembiayaan produk dalam bentuk *Joint Ventures and Latter of Credit*. Meskipun demikian, dalam perkembangak produk perbankan Islam saat ini, *musyarakah* dapat dimodifikasi ke dalam bentuk *musyarakah mutanaqishah* dapat diterapkan dalam berbagai model pembiayaan.

d. *Murabahah* (Jual Beli);

Akad jual beli merupakan salah satu cara implementasi yang ditempuh pihak bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Sebagai salah satu

⁸⁵ *Op.Cit.* Al-Zuhayli, Vol 1, hlm, 447.

kontrak jual beli yang sangat umum dalam praktik dagang islam, *murabahah* diartikan sebagai suatu perjanjian antara pihak bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah.⁸⁶ *Murabahah* bisa diimplementasikan untuk memenuhi kebutuhan barang modal ataupun barang konsumsi yang dibutuhkan oleh nasabah.

Obyek dari perjanjian atau akad ini dapat berupa barang-barang modal seperti mesin-mesin industri, maupun untuk barang-barang kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor.

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara cicil maupun tunai.

Bentuk pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa ciri/elemen dasar, dan yang paling utama adalah bahwa barang dagangan harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan.

Ciri/elemen pokok pembiayaan *murabahah* selengkapnya adalah sebagai berikut:⁸⁷

1. Pembiayaan *murabahah* bahkan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli komoditas dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan diatas biaya perolehan yang disetujui bersama;

⁸⁶ Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Jalarta: Sinar Grafika, hlm 62.

⁸⁷ *Ibid*

2. Sebagai bentuk jual beli, dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan murabahah harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang sah;
3. *Murabahah* tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali jika nasabah memerlukan dana untuk membeli sesuatu komoditas/barang;
4. Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum dijual kepada nasabahnya;
5. Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa risiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek;
6. Cara terbaik untuk bermurabahah, yang sesuai syariah, adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah;
7. Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas/barang telah dikuasai oleh penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum ada dalam kekuasaannya.

Terdapat pula beberapa bentuk-bentuk dari akad murabahah, antara lain:

1. *Murabahah* sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.

2. *Murabahah* kepada pemesan

Bentuk *murabahah* ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk *murabahah* ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan.

e. ***Ijarah* (Sewa);**

Ijarah atau akad sewa menyewa merupakan salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada nasabah. *Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau umpah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

Aturan umum yang harus dipegang dalam kontrak sewa ini adalah bahwa objek yang disewa adalah barang yang dapat menghasilkan manfaat namun objek barangnya tetap utuh, namun jika barang tersebut menjadi tidak utuh lagi karena manfaat yang diambil itu, maka tidak dapat menjadi objek sewa.⁸⁸

Adapun ketentuan dari obyek sewa-menyewa (*ijarah*) adalah sebagai berikut:

1. Obyek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa;
2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat diperbolehkan;
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah;
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan (*jahalah*) yang akan mengakibatkan sengketa;

⁸⁸ Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, Sentara Press, Malang, 2016, hlm 57.

6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik;
 7. Sewa adalah suatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*.
 8. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak;
 9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.⁸⁹
- f. ***Al-Ijarah Thumma Al-Bai'* (Sewa yang diakhiri dengan Pembelian);**

Sebagaimana sudah diketahui bersama, bahwa implementasi kontrak *ijarah* pada masa sekarang ini telah dipengaruhi oleh berbagai macam kontrak bisnis. Kontrak ini, pada bentuk tradisionalnya hanya berupa sewa atas kegunaan suatu abrang, namun hari ini modifikasi telah dilakukan.⁹⁰

g. ***Qard Al-hasan* (Pinjaman Kebajikan);**

Qard Al-Hasan yang secara literal berarti memotong suatu bagian merupakan bagian dari konsep *qard* yang ada pada masa Nabi Muhammad saw. *Qard al- Hasan* secara terminologis berarti pertukaran suatu harta atau benda dengan kewajiban bagi penerima untuk menanggung porsi yang sama atas yang diterimanya dari pemberian pinjaman, untuk dapat dimanfaatkan oleh penerima barang tersebut.

⁸⁹ *Op.Cit.* Abdul Ghofur Anshori hlm 199-120.

⁹⁰ *Op.Cit.*, Agus Triyanta, hlm 57.

Sistim kontrak ini adalah merupakan salah satu produk perbankan syariah yang lebih mengarah kepada misi sosial, dengan cara pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Meskipun pada akhirnya kontrak ini dipopulerkan melalui bisnis perbankan, yang disediakan untuk orang-orang yang membutuhkan, khususnya adalah bagi orang-orang miskin sebagai bentuk pinjaman kebijakan yang bersifat tolong-menolong.

h. *Bai' Al-Salam* (Penyerahan Masa Mendatang);

Penyerahan ditangguhkan atau *Bai' al-Salam* merupakan definisi dari sebuah jual beli dimana harga yang dibayar segera dan penyerahan obyek jual beli ditunda. Fondasi hukum dari diperbolehkannya kontrak jual beli ini ada baik dalam al-Quran maupun Sunnah ataupun konsensus Islam.

Diperbolehkannya kontrak ini didasarkan pada alasan bahwa keperluan masyarakat atas jual beli semacam ini tidak lagi dapat dihindari. Kebutuhan petani akan uang *cash* untuk biaya cocok tanam dan industri kecil akan sejumlah modal untuk kelanjutan perputaran produksi, adalah contoh yang nyata akan kebutuhan semacam ini.

i. *Khafalah* (Jaminan);

Penangguhan hutang dalam kontek Islam dikenal dengan istilah *kafalah*, yaitu orang yang diperbolehkan bertindak (berakal sehat) berjanji menunaikan hak yang wajib ditunaikan orang lain berjanji menghadirkan hak tersebut di pengadilan. *Kafalah* berarti pula kontrak penjaminan, hal tersebut didefinisikan dengan

melekatkan tanggung jawab orang yang ditanggung kepada orang yang menanggung, yang dikenal pula dengan istilah *al-daman*. Penanggungan hutang ini dalam prakteknya dapat dilaksanakan perorangan ataupun oleh institusi perbankan.

Al-Khafalah menurut M. Syafii Antinjo merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. *Khafalah* dalam pengertian lain juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin.

Dari beberapa pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa *khafalah* merupakan perjanjian penanggungan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokok.

j. *Al-Wakalah* (menominasikan orang lain untuk Berbuat);

Wakalah atau pemberian kuasa ini secara umum dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian dimana seseorang mendelegasikan atau menyerahkan suatu wewenang kepada seseorang yang lain untuk menyelenggarakan sesuatu urusan, dan orang lain tersebut menerimanya, dan melaksanakannya untuk dan atas nama pemberi kuasa.⁹¹

Dalam buku *Fiqih Sunah 13* Sayyid Sabiq mendefinisikan *wakalah* sebagai pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang yang lain dalam hal-hal yang dapat diwakilkan.⁹²

⁹¹ KUHPdata tentang Perjanjian Pemberian Kuasa.

⁹² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunat Sabiq*, Al-Ma'arif, Bandung, 1997, hlm 56.

Dalam hal pemberian kekuasaan ini tentunya ada yang sifatnya sukarela, ada pula yang sifatnya *profit*, dengan pemberian semacam upah atau *fee* kepada pihak yang menerima kuasa. Akan tetapi dalam prakteknya biasanya pemberian kuasa dilaksanakan dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.

Maka dengan demikian dapat dikatakan secara singkat bahwa dalam pemberian kuasa substitusi yang bertanggung jawab kepada pemberi kuasa adalah penerima kuasa yang pertama.

k. *Al-Hiwalah* (Pengiriman);

Para yuridis menyepakati definisi dari *hiwalah* adalah memindahkan hutang yang tadinya menjadi tanggung jawab penghutang menjadi tanggung jawab dari yang dikirim, sebagai suatu cara untuk melunasi hutang. Pada awalnya tampaklah bahwa praktik dari kontrak ini bersifat kebijakan atau *derma*. Meski demikian, praktik kontrak ini pada saat sekarang ini yang menentukan adanya kompensasi yang harus dibayarkan oleh orang yang dikirim, merupakan hal yang diperbolehkan.

l. *Ujr* (Komisi);

Pada dasarnya *ujr* adalah suatu konsep yang dapat diterapkan dalam aktifitas *muamalah* secara umum. Diriwayatkan bahwa Nabi Muhammad saw pernah memerintahkan orang Islam untuk memberikan *fee* bagi tenaga kerja segera setelah pekerjaan selesai. Dengan demikian aplikasi ini dalam kontrak keuangan Islam diperbolehkan oleh hukum Islam.

m. *Hibah* (Pemberian);

Hibah ialah memberi sesuatu atau menganugerahi sesuatu secara sukarela. Dilihat dari definisi tersebut maka dalam konteks perbankan Islam, *hibah*

dimaksudkan dengan pemberian sejumlah uang secara sukarela dan berdasarkan kepada kebijakan bank diberikan kepada nasabah, meskipun pada awalnya kontrak ini berlaku secara umum dalam kehidupan.

n. *Rahn* (Gadai).

Menurut syariah, *rahn* adalah menahan sesuatu dengan cara yang dibenarkan yang memungkinkan untuk ditarik kembali. Yaitu menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pengadilan syariah sebagai jaminan hutang, sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil hutangnya semuanya atau sebagian. Dengan kata lain *rahn* adalah akad yang menggadaikan barang dari salah satu pihak kepada pihak lain, dengan utang sebagai gantinya.⁹³

Akad ini dalam teknis perbankan dapat digunakan sebagai tambahan pada pembiayaan yang beresiko dan memerlukan jaminantambahan. Akad ini juga dapat menjadi produk tersendiri untuk melayani kebutuhan nasabah guna keperluan yang bersifat jasa dan konsumtif, seperti pendidikan, kesehatan dan sebagainya. Bank atau lembaga keuangan tidak menarik manfaat apapun kecuali biaya pemeliharaan atau keamanan barang yang digadaikan tersebut.⁹⁴

3. Hukum Perbankan Syariah

Saat Bank Muamalat Indonesia (BMI) didirikan, landasan legal dari pendirian perbankan Islam adalah UU Perbankan No. 7 Tahun 1992. Undang-Undang ini merupakan amandemen dari Undang-Undang Pokok Perbankan No. 14 Tahun 1967.⁹⁵ Regulasi berikutnya yang terkait dengan perbankan syariah diantaranya

⁹³ *Op.Cit.* Abdul Ghofur Anshori, hlm 158.

⁹⁴ Zainul Afirin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, Alvabet, Jakarta, 1999, hlm 30-31.

⁹⁵ Undang-Undang no. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, pasal 60 (c).

adalah tentang pengawasan syariah, produk perbankan syariah, yang dikeluarkan dalam bentuk Keputusan Gubernur Bank Indonesia dan Peraturan Bank Indonesia.

Pada tahun 1998 terjadi krisis keuangan yang mengakibatkan hancurnya sejumlah bank dan Undang-Undang Perbankan akhirnya diamandemen. Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 diamandemen menjadi Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998. Undang-Undang ini memberikan kesempatan bagi perbankan konvensional untuk membuka layanan jasa syariah. Sehingga dapat dikatakan bahwa hal yang bagus lainnya dari Undang-Undang ini adalah bahwa undang-undang ini lebih holistik cakupannya.

Setelah melalui proses yang sangat panjang, baru kemudian lahirlah Undang-Undang no. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang secara lebih tegas dan integratif mengatur perbankan syariah di Indonesia. Meski demikian, berbagai peraturan perundang-undangan lain di atas masih tetap berlaku selama dalam hal-hal yang tidak diatur dalam Undang-Undang ini. Dengan kata lain, berbagai aturan sebelum Undang-Undang ini lahir tetap masih relevan untuk beberapa aspek.

Sejak tahun 2008, telah ada Undang-Undang yang secara khusus mengatur perbankan syariah, ialah Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Kelahiran Undang-Undang ini merupakan sebuah momentum atas suatu hal yang sudah lama ditunggu-tunggu oleh berbagai pihak terkait dengan pengembangan industri perbankan syariah. Setelah melalui proses legislasi yang tidak kurang dari 4 tahun, akhirnya Undang-Undang perbankan syariah ini lahir.

Dengan lahirnya UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ini, berbagai masalah yang belum dapat dicakup oleh peraturan sebelumnya sudah

direspons dalam bentuk yang lebih rinci. Namun banyak juga aspek dari pengaturan yang ada dalam Undang-Undang yang sebenarnya sudah ada dalam berbagai peraturan perundang-undangan sebelumnya yang kemudian diangkat dalam Undang-Undang ini. Tentu saja dalam hal ini ada tujuan penguatannya.

Beberapa aspek yang mendapat penegasan yang cukup menonjol dalam Undang-Undang ini antara lain adalah:

1. Persyaratan pendirian;
2. Bisnis/operasional perbankan;
3. Konversi;
4. Aspek Prudensial;
5. Pengawasan syariah;
6. Penyelesaian Sengketa (sebagian dibatalkan oleh Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia).

Pada dasarnya dalam mengoperasionalkan bank syariah menggunakan dasar hukum dari Al-Quran dan Hadis. Beberapa ayat dalam Al-Quran sebagai dasar pengoperasionalan bank syariah antara lain ayat-ayat yang melarang transaksi riba yaitu QS. Al-Baqarah:275, larangan memakan harta orang lain secara batil QS. An-Nisa':29, serta hadist-hadist Rasulullah yang senada dengan hal itu.

Adapun latar belakang di keluarkannya regulasi perbankan syariah yaitu:

1. Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional Indonesia berupa terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan pada nilai keadilan,

kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah;

2. Adanya kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah yang semakin meningkat;
3. Perbankan syariah memiliki kekhususan dibandingkan dengan perbankan konvensional;
4. Pengaturan mengenai perbankan syariah melalui Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 belum spesifik.⁹⁶

Maka untuk itu perbankan syariah perlu diatur secara khusus dalam satu undang-undang tersendiri. Dalam ekonomi syariah salah satu prinsip syariah adalah larangan riba dalam berbagai bentuknya dan menggunakan sistem antara lain berupa prinsip bagi hasil. Dengan prinsip bagi hasil, Bank Syariah dapat mencapai iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat saling berbagi baik keuntungan maupun potensi resiko yang timbul sehingga akan menciptakan posisi yang berimbang antara bank dan nasabahnya.⁹⁷

Dalam UU Perbankan Syariah ada beberapa larangan yang tidak boleh dilakukan oleh BUS dan UUS, yaitu:

1. Melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah;
2. melakukan kegiatan jual beli saham secara langsung di pasar modal;

⁹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm, 2-3.

⁹⁷ Neneng Nurhasanah, Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah "Konsep dan Regulasi"*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2017, hlm, 8-9.

3. melakukan penyertaan modal, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b (melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah) dan huruf c (melakukan kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dengan syarat harus menarik kembali pernyataan, serta
4. melakukan kegiatan usaha perasuransian, kecuali sebagai agen pemasaran produk.⁹⁸

⁹⁸ *Ibid*, hlm, 39-40.

BAB III

PERANAN DAN KEDUDUKAN NOTARIS/PPAT DALAM AKAD MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT GANDA PADA BANK KALBAR SYARIAH

A. Peranan Dan Kedudukan Notaris/PPAT Dalam Akad Murabahah

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN Perubahan), disebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” UUJN dan UUJN Perubahan telah mengatur secara rinci mengenai jabatan umum yang dijabat oleh notaris, dan dalam undang-undang tersebut juga mengatur tentang bentuk dan sifat akta notaris, serta tentang minuta akta, grosse akta, dan salinan akta, maupun kutipan akta notaris.

Adapun peran Notaris/PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta akad jual beli pada bank syariah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.⁹⁹ Dalam hal pembuatan akta syariah, seorang Notaris/PPAT haruslah memiliki lisensi atau surat yang menandakan bahwa Notaris/PPAT tersebut berwenang atau dapat diberi kepercayaan atau berkompeten dalam pembuatan akta syariah. Hal tersebut adalah mutlak adanya. Namun berbeda halnya apabila perbankan syariah kemudian mendirikan atau membuka suatu bank

⁹⁹ Sentiya Dwi Ningsih, *Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Di Bank Syariah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/1598/1218> (akses, senin 12 November 2018)

syariah pada daerah atau wilayah yang belum ada 1(satu) notaris pun yang memiliki lisensi tersebut, maka hal tersebut dapat dikecualikan, akan tetapi notaris tersebut harus disegerakan untuk memiliki lisensi pembuatan akta syariah.¹⁰⁰

Seorang Notaris/PPAT selain berwenang membuat akta otentik baik oleh maupun dihadapannya, yang memang merupakan tugas pokok sehari-harinya, notaris juga dapat melakukan tindakan seperti berikut ini:

1. Bertindak sebagai penasehat hukum, terutama yang menyangkut masalah hukum perdata dalam arti luas (*privat*);
2. Melakukan pendaftaran (*waarmeking*) atas akta-akta atau surat-surat di bawah tangan dan dokumen (*stukken*);
3. Melegalisasi tanda tangan;
4. Membuat dan mengesahkan aslinan atau turunan berbagai dokumen;
5. Mengusahakan disahkannya badan-badan seperti Perseroan Terbatas/Yayasan agar memperoleh persetujuan/pengesahan sebagai badan hukum dan Menteri Kehakiman dan HAM.

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan salah satu Notaris/PPAT di kota Pontianak menerangkan bahwa Notaris/PPAT memiliki peran dan kedudukan dalam suatu perjanjian pada perbankan syariah ialah sematamata dalam hal membuat suatu perjanjian atau menjalankan sesuatu serta mengesahkan suatu perjanjian/akad atas perbuatan hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku.¹⁰¹

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Joko Sebastian, SH., M.Kn. Notaris di Kota Pontianak pada tanggal 15 November 2018.

¹⁰¹ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Basuko Raharjo, SH. Notaris di Kota Pontianak pada tanggal 7 November 2018.

Kerjasama antara Bank syariah dengan Notaris dalam pembuatan akta akad pembiayaan-pembiayaan yang biasa ditangani oleh notaris secara prinsip akad terdiri dari:

1. Pembiayaan musyarakah;
2. Pembiayaan mudharabah;
3. Pembiayaan dengan prinsip iajrah atau sewa menyewa;
4. Pembiayaan murabahah.

Pada akta akta tersebut tidak terdapat minimal nominal transaksi atas akad/perjanjian yang dilakukan oleh pihak nasabah dengan pihak bank. Dalam artian pada setiap akad/perjanjian yang terjadi haruslah selalu melibatkan peran dari seorang notaris, agar menjaga tidak terjadinya sengketa di kemudian hari dan untuk mengesahkan setiap perjanjian sesuai konstruksi perjanjian yang dikehendaki oleh nasabah dan pihak bank.¹⁰²

Secara yuridis formal ada 2 (dua) jenis akad yang dibuat oleh pihak bank syariah, yaitu:

1. Akad pembiayaan syariah dibawah tangan atau akta dibawah tangan dan
2. Akad pembiayaan syariah yang dibuat oleh dan atau dihadapan notaris (notariil) atau akta otentik.

¹⁰² Hasil wawancara dengan Notaris Gina Indri Andriyana,SH., M.Kn. Notaris di Kota Pontianak, pada tanggal 8, November 2018.

Pada akta-akta yang Notaris/PPAT buat ini terdapat tiga kekuatan pembuktian yaitu:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah/Luar;
2. Kekuatan Pembuktian Formal;
3. Kekuatan Pembuktian Material.

Oleh karena itu, berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT di Kota Pontianak bahwa peran notaris dalam pembuatan akta akad pembiayaan di bank syariah adalah dalam hal pembiayaan selalu membutuhkan suatu akad yang mengandung klausul yang lengkap guna menjamin kepastian hukum agar dapat meminimalisir risiko oleh pihak bank syariah tersebut.¹⁰³

Menurut Penulis secara normatif dalam akad pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh pihak Bank dalam hal ini Bank KALBAR Syariah, hanyalah sebagai pihak yang mengesahkan atau melegalisasi Akad *Murabahah* yang telah dibuat dibawah tangan antara pihak Bank dan Kreditur. Sehingga Akad Murabahah yang telah dilegalisasi oleh Notaris tersebut mengikat pihak-pihak yang ada dalam Akad tersebut, apabila terjadi sengketa mengenai isi perjanjian maka Notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam penuntutan suatu hak.

¹⁰³ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Joko Sebastian, SH., M.Kn. Notaris di Kota Pontianak pada tanggal 15 November 2018.

B. Kedudukan Akad Murabahah yang Jaminan Hak Tanggungannya Merupakan Sertifikat Ganda Pada Bank KALBAR

Hak Tanggungan telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT), tujuan dibentuknya Undang-undang ini adalah untuk mengantisipasi permasalahan pengamanan kegiatan kredit perbankan dalam upaya memenuhi kebutuhan pendanaan yang menunjang pelaksanaan nasional.¹⁰⁴

Hak tanggungan digunakan juga untuk kepastian hukum guna memperoleh pelunasan kredit ketika terjadi kredit macet, agar mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 14 UUHT yang berisi:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku
- (2) Sertipikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

¹⁰⁴ Priyo Handoko, *Kepastian Hukum Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Kredit Bank vol.VI No. 2 Tahun 2001*, hlm.119-120

- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan digunakan untuk suatu pemberitahuan atau pengumuman kepada khalayak umum, yang merupakan salah satu asas publisitas yang telah ditentukan dalam Pasal 13 UUHT dimana suatu pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang merupakan salah satu syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan sebagai salah satu produk pejabat umum yang telah ditentukan oleh pemerintah yang berwenang pada daerah bersangkutan maka akta tersebut mempunyai sifat sebagai akta otentik.¹⁰⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan Narasumber apabila terdapat suatu bidang tanah yang memiliki sertipikat ganda di atas bidang tanah yang sama, tentunya akan dibuktikan sertipikat mana yang benar dan sertipikat mana yang tidak benar. Apabila sertipikat yang digunakan sebagai agunan ternyata adalah sertipikat yang sebenarnya, maka proses dari suatu akad dari perjanjian *murabahah* tersebut akan tetap dapat diproses sebagai mana mestinya perjanjian tersebut. Akan tetapi, apabila sertipikat yang di agunkan tersebut adalah sertipikat yang tidak benar dan dapat dibuktikan, maka pihak debitur atau pihak dari Bank dapat membatalkan

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm.123

perjanjian dari akad *murabahah* tersebut atau menggantinya dengan menggunakan agunan lain yang sesuai dengan nilai yang dijamin, dengan demikian HT atas sertifikat tersebut juga secara otomatis batal.¹⁰⁶

Menurut penulis jika terjadi sengketa terhadap Hak Tanggungan yang jaminannya bermasalah dapat diselesaikan dengan beberapa cara penyelesaian. Secara filosofis, penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa pada keadaan semula. Dengan mengembalikan hubungan tersebut, maka para pihak dapat mengadakan hubungan kembali, baik sosial maupun hubungan hukum. Hal ini disebut juga dengan teori penyelesaian sengketa.¹⁰⁷

Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah disebut juga upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan semula dalam ruang lingkup ekonomi syariah.

Sebuah situasi dimana 2 (dua) pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan atau dalam pengertian lain disebut pula dengan konflik. Konflik atau percekocokan adalah adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerja sama. Konflik tidak akan berkembang menjadi sebuah sengketa manakala pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas. Sebuah konflik berubah dan berkembang menjadi sebuah sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan

¹⁰⁶ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Rahmani Nurul Hidayat, SH., M.Kn. Notaris di Kota Pontianak pada tanggal 9 November 2018.

¹⁰⁷ Halim dan Erlis Septiana, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo, Jakarta 2013, hlm, 209.

rasa tidak puas yang baik secara langsung kepada pihak yang dianggap merugikan atau kepada pihak lain. Jadi, sengketa merupakan kelanjutan dari konflik. Apabila pihak-pihak yang berkonflik tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya, maka sengketa adalah yang akan timbul.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa perbankan syariah, diantaranya ialah yaitu karena adanya ketidakselarasan antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan. Hal demikian disebabkan oleh adanya hak yang terganggu atau terlanggar. Timbulnya sengketa berawal dari situasi dan kondisi yang menjadikan pihak yang satu merasa dirugikan oleh pihak lain.

Terjadinya sengketa terhadap hukum akad adalah suatu kondisi terjadinya ketidaksepahaman atau perbedaan diantara pihak yang membuat akad atau kontrak maupun perjanjian hukum yang terkait dengan fakta tidak dipenuhinya hak atau tidak dilaksanakannya kewajiban yang ditentukan atau pemutusan hubungan hukum kontraktual yang dilakukan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan dari pihak lainnya.¹⁰⁸

Pada umumnya terjadi sengketa dikarenakan adanya penipuan atau ingkar janji oleh pihak-pihak atau salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan/disepakati untuk dilakukan. Pihak-pihak atau salah satu pihak melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Terjadinya tindakan-tindakan tersebut menimbulkan salah satu pihak merasa dirugikan.¹⁰⁹

¹⁰⁸ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017, hlm, 6.

¹⁰⁹ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dan Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm, 41.

Terdapat 3 (tiga) cara penyelesaian sengketa perbankan syariah secara umum yaitu melalui nonlitigasi, yaitu: *pertama*, penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau dikenal juga dengan *alternative dispute resolution* (ADR); *kedua*, penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui lembaga arbitrase; dan *ketiga*, penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui lembaga konsumen.

Sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (UUPA), perbankan syariah merupakan salah satu bagian dari bidang ekonomi syariah, yang kewenangan penyelesaiannya menjadi kewenangan absolut dari peradilan agama.

Akan tetapi, setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 tentang Perbankan Syariah, khusus untuk perbankan syariah, penyelesaiannya dapat dilakukan tidak saja dalam lingkungan peradilan agama, tetapi juga dapat diluar lingkungan peradilan agama, yaitu dalam lingkungan peradilan umum, disamping melalui metode arbitrase, dan lainnya, sepanjang perihal sengketa tersebut telah diperjanjikan/dimuat dalam akad. Hal ini sebagaimana diatur dalam Bab IX Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Penjelasannya.¹¹⁰

Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah selengkapnya berbunyi:

¹¹⁰ Fathurahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm, 181.

- (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;
- (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad;
- (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa sesuai dengan isi akad” selanjutnya adalah upaya:

- a. Musyawarah;
- b. Mediasi perbankan;
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau
- d. Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.¹¹¹

Berikut akan diuraikan metode penyelesaian sengketa menggunakan jalur litigasi dan non litigasi.

a. Penyelesaian Sengketa melalui Proses Litigasi

Penyelesaian sengketa perbankan syariah salah satu caranya adalah dengan melalui jalur litigasi. Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Litigasi sendiri adalah proses gugatan atas

¹¹¹ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep Dan Regulasi*, Sinar Grafika, Jakarta 2017, hlm, 297-298.

suatu konflik yang diretas untuk menggantikan konflik sesungguhnya, di mana para pihak memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan.

Sistem penyelesaian sengketa melalui lembaga litigasi ialah melalui peradilan. Sengketa yang diperiksa melalui jalur litigasi akan diperiksa dan diputus oleh hakim sebagai penegak keadilan. Penyelesaian sengketa melalui litigasi ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.¹¹²

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi memiliki karakteristik, kelebihan dan kelemahan tersendiri sebagai suatu sistem. Berikut adalah beberapa karakteristik dari penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi:

- 1) Prosesnya sangat formal;
- 2) Keputusan yang dibuat oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh negara (hakim);
- 3) Para pihak tidak terlibat dalam pembuatan keputusan;
- 4) Sifat keputusan memaksa dan mengikat (*coercive and binding*);
- 5) Orientasi kepada fakta hukum (mencari pihak yang bersalah);
- 6) Persidangan bersifat terbuka.

Dari penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi memiliki pula beberapa kelebihan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Ruang lingkup pemeriksaannya yang luas (karena sistem peradilan di Indonesia terbagi menjadi beberapa bagian, yaitu peradilan umum,

¹¹² *Ibid.*

peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan Tata Usaha Negara sehingga hampir semua jenis sengketa dapat diperiksa melalui jalur ini);

- 2) Biaya yang relatif lebih murah (salah satu asas peradilan Indonesia adalah sederhana, cepat dan murah).

Salah satu perihal yang menimbulkan permasalahan yang menjadi sebab kekurangan dari proses penyelesaian sengketa melalui proses litigasi ialah penyelesaian litigasi di mata pebisnis salah satunya bisnis di bidang perbankan yang seringkali menimbulkan permasalahan. Permasalahan inilah yang menjadi kekurangan bagi penyelesaian sengketa melalui litigasi. Kekurangan tersebut antarlain sebagai berikut:¹¹³

- 1) Lamanya proses beracara di persidangan perkara perdata;
- 2) Panjang dan lamanya terhadap penyelesaian sengketa dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, hingga Kasasi dan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung;
- 3) Panjang dan lamanya tahap penyelesaian sengketa di pengadilan membawa akibat pada tingginya biaya penyelesaian sengketa tersebut;
- 4) Persidangan dilakukan secara terbuka, padahal di sisi lain kerahasiaan merupakan sesuatu yang diutamakan dalam kegiatan bisnis;
- 5) Hakim yang memeriksa perkara tersebut sering serkali dilakukan oleh hakim yang kurang menguasai substansi permasalahan yang berkaitan dengan perkara yang bersangkutan;

¹¹³ Moch Basrah, *Prosedur Alternatif Penyelesaian Sengketa Arbitrase Tradisional dan Modern (Online)*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2011, hlm, 40.

6) Adanya citra dunia peradilan yang tidak begitu baik.

Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain, selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.¹¹⁴

Dalam Pasal 55 Undang-Undang Perbankan Syariah dijelaskan bahwa lembaga peradilan yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan menyelesaikan sengketa perbankan syariah adalah lembaga Peradilan Agama dan Peradilan Umum.¹¹⁵

b. Penyelesaian Sengketa melalui Proses Nonlitigasi

Nonlitigasi merupakan penyelesaian sengketa perbankan syariah secara alternatif di luar pengadilan, dengan harapan kelak sengketa di bidang perbankan syariah dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat dan tidak terlalu lama dengan moto *win-win solution*. Hal ini dimaksudkan agar kegiatan bisnis perbankan syariah dapat berjalan dengan baik dan tidak terhalang oleh sebab berlangsungnya proses persidangan. Dengan demikian, penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang diambil oleh para pihak ketika terjadi sengketa. Langkah penyelesaian sengketa dengan cara nonlitigasi ini antaranya dapat dilakukan dengan penyelesaian internal antara kedua belah pihak.

Dalam Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dijelaskan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dapat ditempuh melalui jalur nonlitigasi, yakni menurut penjelasan pasal metode yang

¹¹⁴ Fans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm, 1-2.

¹¹⁵ *Op.Cit.* Neneng Nurhasanah dan Panji Adam.

dapat ditempuh adalah dengan cara musyawarah; mediasi perbankan; badan arbiterase.

Berikut ini akan dijelaskan mengenai penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui jalur nonlitigasi berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

1) *Musyawarah*

Musyawarah menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, merupakan pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas menyelesaikan masalah.¹¹⁶ Cara untuk menyelesaikan sengketa ini pada prinsipnya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak, atau dengan kata lain menganut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang telah dituangkan dalam ketentuan Pasal 1338 jo. Pasal 1320 KUHPPerdata.

Para pihak hendaknya dengan demikian secara tegas mencantumkan dalam perjanjian yang dibuatnya mengenai penyelesaian sengketa ini. Akan tetapi lebih baik jika dalam hal penyelesaian sengketa ini secara berurutan ditentukan paling tidak empat alternatif, yaitu secara musyawarah mufakat dan apabila hal itu mengalami kegagalan maka dapat ditempuh melalui upaya mediasi perbankan, arbiterase, atau melalui lembaga peradilan.

Sebagai sebuah agama yang lebih mencintai perdamaian dan menjadi pedoman bagi pemeluk-pemeluknya, Islam dalam hal sengketa muamalah yang timbul lebih menegaskan yang utama adalah diselesaikan melalui cara-cara damai. Untuk itu, para pihak yang ada sebaiknya lebih mengedepankan menempuh upaya

¹¹⁶ Anton M. Mulyono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hlm, 667.

musyawarah untuk mufakat ketika mengkadapi sengketa. melalui upaya dialogis ini diharapkan hubungan bisnis dan persaudaraan yang ada dapat lebih hemat dari segi waktu dan biaya. Dalam hal musyawarah untuk mufakat tidak tercapai baru para pihak dapat menempuh upaya lain, yaitu jalur negosiasi, mediasi, arbitrase serta litigasi melalui pengadilan sebagai *the best resort* yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketa.¹¹⁷

2) *Mediasi Perbankan*

Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu sengketa, sedangkan mediator diartikan sebagai perantara atau penghubung.¹¹⁸ Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian suatu sengketa dalam dilakukan secara litigasi maupun nonlitigasi. Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menjelaskan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak sengan dibantu oleh mediator. Adapun fungsi mediator dalam suatu proses mediasi pada prinsipnya hanya bertindak sebagai penengah atau wasit.

Mediasi perbankan dilaksanakan dalam hal terjadi sengketa antara nasabah dan bank, baik yang disebabkan tidak terpenuhinya tuntutan finansial nasabah oleh bank dalam penyelesaian pengaduan nasabah.¹¹⁹ Pengajuan penyelesaian sengketa dalam rangka mediasi perbankan kepada Bank Indonesia dilakukan oleh nasabah

¹¹⁷ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm,244.

¹¹⁸ *Op.Cit.* Anton M. Mulyoto, hlm 640.

¹¹⁹ Pasal 2 PBI No. 8/5/PBI/2006.

atau perwakilan nasabah. Bank sebagai pihak yang bersengketa wajib memenuhi panggilan Bank Indonesia.¹²⁰

Pihak yang bersengketa dalam perbankan dengan demikian dapat menyelesaikan melalui jalur mediasi, ini dibatasi hanya sengketa yang terjadi antara bank dan nasabah, bukan sengketa antar bank. Sengketa antara nasabah dengan bank hanya terbatas pada sengketa yang timbul karena adanya hubungan transaksional antara bank dengan nasabah.

Sementara fungsi mediasi perbankan untuk saat ini dilaksanakan oleh Bank Indonesia sampai dengan dibentuknya LMPI. Pelaksanaan fungsi mediasi perbankan oleh Bank Indonesia dilakukan dengan mempertemukan nasabah dan bank untuk mengkaji kembali pokok permasalahan yang menjadi sengketa guna mencapai kesepakatan tanpa adanya rekomendasi ataupun keputusan dari Bank Indonesia. Dengan demikian, fungsi mediasi perbankan yang dilaksanakan Bank Indonesia hanya terbatas pada penyediaan tempat, membantu nasabah dan bank untuk mengemukakan pokok permasalahan yang menjadi sengketa, penyediaan narasumber dan mengupayakan tercapainya kesepakatan penyelesaian sengketa antara nasabah dan bank.

3) *Badan Arbitrase Syariah Nasional*

Jika dilihat dari asal kata arbitrase berasal dari bahasa latin *arbitrara* dan dalam bahasa Belanda *arbitrage*, yang berarti suatu kesatuan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Artinya, penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh seseorang atau beberapa orang arbiter atas dasar kebijaksanaan dan para pihak

¹²⁰ Pasal 8 PBI No. 8/5/PBI/2006.

akan tunduk pada atau menaati keputusan yang diberikan oleh arbiter yang mereka pilih/tunjuk. Dalam memberikan keputusannya pun, para arbiter tersebut tetap akan menerapkan hukum seperti halnya yang dilakukan oleh hakim di pengadilan.¹²¹

Selanjutnya seorang arbiter menurut kamus hukum, ialah wasit yang ditunjuk oleh para pihak yang berkepentingan dengan suatu perjanjian untuk mengambil keputusan terhadap perselisihan diantara mereka atau yang timbul di kemudian hari,. Wasit ini mengambil keputusan menurut peraturan hukum, kecuali apabila perjanjiannya memuat ketentuan bahwa mereka akan memutuskan berdasarkan keadilan.

Lembaga arbitrase (atau arbitrase institusional) lebih lanjut ialah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.¹²²

¹²¹ Muhammad Syakir Sula, *Asuransi Syariah: Life and General, Konsep dan Sistem Operasional*, Gema Insani Press, Jakarta 2004, hlm, 552.

¹²² Pasal 1 angka 8 UU 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

kesimpulan dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Peran Notaris/PPAT dalam pembuatan Akad *Murabahah* ialah sebagai mengesahkan atau melegalisasi Akad *Murabahah* yang telah dibuat dibawah tangan antara pihak Bank dan debitur. Sehingga Akad *Murabahah* yang telah dilegalisasi oleh Notaris/PPAT tersebut mengikat pihak-pihak yang ada dalam Akad itu sendiri, apabila terjadi sengketa mengenai isi perjanjian maka Notaris/PPAT tidak dapat dikatakan terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam penuntutan suatu hak. Sementara peranan dari PPAT dalam pembuatan akad *Murabahah* adalah sebagai yang mengeluarkan APHT dari agunan yang digunakan sebagai jaminan atas akad tersebut.
2. Kedudukan akad *Murabahah* yang menggunakan suatu sertipikat ganda pada satu bidang tanah yang sama sebagai agunannya apabila sertipikat yang digunakan sebagai agunan ternyata adalah sertipikat yang sesungguhnya, maka akad *murabahah* tersebut dapat dilanjutkan sebagaimana mestinya, namun apabila ternyata sertipikat tersebut adalah merupakan sertipikat palsu dan telah dibuktikan kepalsuannya, maka akad *murabahah* tersebut semestinya tidak sah sehingga akad batal atau di ganti dengan agunan lain yang sama nilainya. Pada kasus yang diteliti,

penyelesaian masalah yang digunakan adalah melalui proses non litigasi yaitu dengan cara musyawarah mediasi perbankan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.

B. Saran

1. Dalam menjalankan tugas jabatannya sebaga pejabat umum, Notaris dalam melaksanakan kewenangannya berupa legalisasi Akta baik Akta syariah maupun konvensional, sebaiknya memperhatikan pula kepentingan para pihak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Dalam proses penyaluran dana pinjaman kepada masyarakat, ada baiknya pihak Bank konvensional maupun Bank syariah terutama pihak BPN untuk melakukan pemeriksaan secara teliti terhadap agunan yang akan diajukan oleh nasabah, agar tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan para pihak dikemudian hari.