

**EKSISTENSI KONTRAK BISNIS SYARIAH PADA NOTARIS  
DI KOTA PAREPARE**



**EKSISTENSI KONTRAK BISNIS SYARIAH PADA NOTARIS  
DI KOTA PAREPARE**



**PASCASARJANA EKONOMI SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
(IAIN) PAREPARE  
2020**


## HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

### PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Tesis dengan judul " EKSISTENSI KONTRAK BISNIS SYARIAH PADA NOTARIS DI KOTA PAREPARE", yang disusun oleh Saudari Fitriani Laibi, NIM 16.0224.017, telah diujikan dan dipertahankan dalam Sidang Ujian Tutup/Munaqasyah yang diselenggarakan pada hari Senin, 14 Desember 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 4 Jumadil Awal Tahun 1442 Hijriah, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister dalam bidang Ekonomi Islam pada Pascasarjana IAIN Parepare.


**KETUA/PEMBIMBING UTAMA/PENGUJI :**

1. Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc, M. Ag

  
(.....)

**SEKRETARIS /PEMBIMBING PENDAMPING/PENGUJI :**

2. Dr. Zainal Said, M.H.

  
(.....)

**PENGUJI UTAMA :**

1. Dr. H. Mahsyar, M. Ag

  
(.....)

2. Dr. Hj. St. Aminah, M. Pd.

  
(.....)

Parepare, Desember 2020

Diketahui oleh :

Dr. H. Mahsyar, M. Ag  
Pascasarjana IAIN Parepare



## ABSTRAK

Penelitian ini menggambarkan dan mengkaji mengenai beberapa permasalahan, yaitu bagaimana prosedur pembuatan kontrak bisnis syariah pada notaris, bagaimana eksistensi notaries dalam pembuatan kontrak bisnis syariah dan bagaimana tantangan dan hambatan yang dihadapi oleh notaris dalam pembuatan kontrak bisnis syariah di Kota Parepare.

Jenis dan pendekatan penelitian adalah jenis penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, sedang data penelitian diperoleh melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengujian terhadap keabsahan data yaitu teknis triangulasi yang digunakan untuk menganalisa data yang diperoleh.

Tujuan dari penulisan ini adalah (1) untuk mengetahui tata cara prosedur pembuatan kontrak bisnis syariah, (2) untuk mengetahui bagaimana eksistensi notaries dalam pembuatan kontrak bisnis syariah (3) untuk mengetahui tantangan dan hambatan yang dihadapi oleh notaris dalam pembuatan kontrak bisnis syariah di Kota Parepare.

.UUJN no. 30 Tahun 2004, Bab III, pasal 15 (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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Oleh karena itu dibutuhkan kemampuan dan kecakapan notaris dalam memahami kontrak bisnis pada perbankan syariah khususnya dalam hal pembuatan akad kontrak.

***Kata Kunci : Kontrak Bisnis Syariah, Eksistensi Notaris, Tantangan dan Hambatan***

## ABSTRACT

Name : Fitriani Laibi  
 NIM : 16.0224.017  
 Title : Existency Of Sharia Business Contract On Notary In The City Of Parepare

---

This research describes and examines several problems, namely how the procedure for making sharia business contracts in notaries, how the existence of notaries in making sharia business contracts and how the challenges and obstacles faced by notaries in making sharia business contracts in Parepare City.

The type and research approach is a type of empirical research using a qualitative descriptive approach, while the research data is obtained through observation, interviews and documentation. The technique of testing the validity of the data is the triangulation technique used to analyze the data obtained.

The objectives of this paper are (1) to determine the procedures for making sharia business contracts, (2) to find out how the existence of notaries in making sharia business contracts (3) to find out the challenges and obstacles faced by notaries in making sharia business contracts in the city. Parepare.

UUJN no. 30 of 2004, Chapter III, article 15 (1) Notaries are authorized to make authentic deeds regarding all actions, agreements and regulations required by laws and regulations and or those interested in being stated in an authentic deed, guaranteeing the certainty of the date of making the deed, keep deeds, provide grosse, copies and excerpts of deeds, all of which as long as the making of the deeds is not assigned or excluded to other officials or other people stipulated by law. Therefore, the ability and skill of a notary in understanding business contracts in Islamic banking is needed, especially in making contract contracts.

Keywords: Sharia Business Contracts, Notary Existence, Challenges and Constraints.



## تجريد البحث

الإسم : فيتراني لعبي  
رقم التسجيل : ١٦.٠٢٢٤.٠١٧  
موضوع الرسالة : وجود عقود عمل شرعية في كتاب العدل بمدينة فرى فارى

يصف هذا البحث ويدرس العديد من المشكلات ، وهي كيفية إجراء عقود الأعمال الشرعية في كتاب العدل ، وكيفية وجود كتاب العدل في إبرام العقود التجارية الشرعية ، وكيفية التحديات والعقبات التي يواجهها كتاب العدل في إبرام العقود التجارية الشرعية في مدينة فرى فارى.

النوع ومنهج البحث هو نوع من البحث التجريبي باستخدام منهج وصفي نوعي ، بينما يتم الحصول على بيانات البحث من خلال الملاحظة والمقابلات والتوثيق. تقنية إختبار صحة البيانات هي تقنية التثليث المستخدمة لتحليل البيانات التي تم الحصول عليها.

الغرض من هذه الورقة هو (١) تحديد إجراءات إبرام العقود التجارية الشرعية ، (٢) لمعرفة كيفية وجود كتاب العدل في إبرام العقود التجارية الشرعية (٣) لمعرفة التحديات والعقبات التي يواجهها كتاب العدل في صنع العقود التجارية الشرعية في المدينة. عمل منصب كاتب العدل برقم. ٣٠ من ٢٠٠٤ ، الفصل الثالث ، المادة ١٥ (١) يصرح لكاتب العدل بعمل سندات أصلية فيما يتعلق بجميع الإجراءات والاتفاقيات واللوائح التي تتطلبها القوانين واللوائح و / أو المهتمين بالتصريح في سند حقيقي ، مما يضمن اليقين تاريخ صنع السند ، وحفظ السندات ، وتقديم الكماليات ، والنسخ ومقتطفات من الأعمال ، وكل ذلك طالما لم يتم التنازل عن صنع السندات أو استعباده لمسؤولين آخرين أو أشخاص آخرين ينص عليه القانون. لذلك ، هناك حاجة إلى قدرة ومهارة كاتب العدل في فهم عقود الأعمال في الخدمات المصرفية الإسلامية ، لا سيما في إبرام العقود.

الكلمات الرئيسية: عقود العمل الشرعية ووجود كتاب العدل والتحديات والقيود.

إتفق عليها :





**DAFTAR ISI**

HALAM JUDUL ..... i

HALAMAN PENGAJUAN..... ii

HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PENGUJI..... iii

ABSTRAK ..... iv

ABSTRACT ..... v

DAFTAR ISI..... vii

BAB I..... 1

PENDAHULUAN ..... 1

    A. Latar Belakang Masalah..... 1

    B. Fokus Penelitian..... 7

    C. Rumusan Masalah ..... 8

    D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... 8

BAB II ..... 11

TINJAUAN PUSTAKA..... 11

    A. Penelitian yang relevan..... 11

    B. Analisis Teoritis Subjek..... 13

    C. Kerangka Teori Penelitian..... 28

BAB III..... 30

METODOLOGI PENELITIAN..... 30

    A. Jenis dan Pendekatan Penelitian..... 30

    B. Paradigma Penelitian..... 30

    C. Sumber Data Penelitian..... 30

    D. Waktu dan Lokasi Penelitian..... 31

    E. Instrumen Penelitian..... 31

    F. Tahapan Pengumpulan Data..... 32

    G. Teknik Pengumpulan Data ..... 32

    H. Teknik Pengolahan dan Analisis Data..... 33

    I. Teknik Pengujian Keabsahan Data..... 34

BAB IV .....	35
HASIL DAN PEMBAHASAN .....	35
A. Deskripsi Hasil Penelitian .....	35
B. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN .....	87
BAB V .....	103
KESIMPULAN DAN SARAN .....	103
A. KESIMPULAN .....	103
B. SARAN .....	104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BIODATA PENULIS





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang dalam menjalani dan memenuhi kebutuhannya manusia tidak mampu untuk melakukannya secara sendiri-sendiri, manusia akan saling membutuhkan. Tahapan-tahapan kehidupan manusia dari zaman ke zaman menunjukkan bahwa manusia mengikuti peradaban dan senantiasa melakukan perubahan-perubahan dalam kehidupan, awal mula manusia hidup melakukan kegiatan perburuan dan perikanan yang kemudian beralih menjadi peternakan, seiring dengan metode hidup berpindah-pindah mulai ditinggalkan, manusia mulai melakukan pertanian demi untuk memenuhi kebutuhan hidup. Sejalan dengan perkembangan zaman, selain bertani manusia juga mengembangkan kerajinan sesuai daerah masing-masing dan membangun industry untuk memproduksi barang yang menjadi kebutuhan dan melakukan perdagangan mulai dari lingkungan masing-masing, regional, nasional bahkan perdagangan internasional.

Pengembangan demi pengembangan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan manusia baik perorangan maupun kelompok, sehingga dibutuhkan system interaksi yang mencakup seluruh proses dan kegiatan dalam menjalankan usaha. System yang digunakan oleh suatu kelompok masyarakat atau negara tentunya tidak sama, tergantung dari keputusan-keputusan dasar tentang pemilikan, produksi, distribusi serta konsumsi yang dilakukan. Keputusan yang

diambil juga berbeda, ada yang lebih diserahkan kepada orang perorang dan adapula keputusan yang diambil dari pusat.<sup>1</sup>

Dunia bisnis saat ini semakin mengalami perkembangan yang sangat cepat dan dinamis seiring dengan adanya globalisasi. Kegiatan bisnis sarat dengan masalah, siklus yang pasang surut memerlukan siasat dan taktik atau cara-cara yang strategis, hal ini terkadang menimbulkan persaingan yang tidak sehat dan bahkan para pebisnis saling jegal.

Islam senantiasa menetapkan perubahan masalah ekonomi yang terjadi secara global, baik perubahan karena lingkungan maupun perubahan yang terjadi karena perubahan zaman. Islam juga tidak melarang adanya perbedaan pemikiran dan pandangan terhadap sesuatu permasalahan di luar dari persoalan akidah, sehingga perbedaan pandangan dalam hal pengertian dan dimensi ekonomi bisa jadi berbeda dikalangan ahli ekonomi islam karena masing-masing memiliki pandangan dan dasar hukum atau rasionalitas dalam memandang ekonomi sebagai suatu disiplin ilmu<sup>2</sup>.

Indonesia merupakan salah satu negara yang penduduknya mayoritas memeluk agama Islam, system perekonomian yang digunakan di Indonesia merupakan system yang dianut dari zaman penjajahan yakni system kapitalis. Seiring dengan perkembangan perekonomian muncul pula system perekonomian yang berbasis islam (syariah) yang ditandai dengan berdirinya bank muamalah pada tahun 1991 dan mulai beroperasi pada tahun 1992 yang dipelopori oleh

---

<sup>1</sup> Deliarnov, *Perkebangan Pemikiran Ekonomi*, Ed. III, (Jakarta;Rajagrafindo Persada,2010), h. 3

<sup>2</sup> Muhammad, *Etika Bisnis Islami*, (Yogyakarta;Akademi Manajemen Perusahaan YKON, 2004), h. 3

Majelis Ulama Indonesia dengan saudagar muslim yang ada di Indonesia.<sup>3</sup> Sejak mulai dikembangkannya sistem perbankan syariah di Indonesia, dalam dua dekade pengembangan keuangan syariah nasional, sudah banyak pencapaian kemajuan, baik dari aspek kelembagaan dan infrastruktur penunjang, perangkat regulasi dan sistem pengawasan, maupun *awareness* dan literasi masyarakat terhadap layanan jasa keuangan syariah.

Peningkatan di bidang ekonomi ditandai dengan meningkatnya kegiatan usaha, namun peningkatan tersebut tidak selalu diikuti oleh kemampuan finansial dari pelaku usaha. Pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan finansialnya dilakukan dengan cara meminjam dana atau modal yang dikenal dengan istilah kredit. Peranan lembaga keuangan khususnya perbankan disini sangatlah penting guna memenuhi kebutuhan para pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan tersebut.

Salah satu kegiatan pokok perbankan adalah penucuran dana kredit kepada nasabah karena dari situ bank memperoleh keuntungan besar dari semua kegiatan bank yang ada, pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provit. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah, tetapi sangatlah kompleks karena menyangkut keterkaitan unsur-unsur yang cukup banyak, di antaranya meliputi sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah. Mengingat begitu luas ruang lingkup dan

---

<sup>3</sup> DetikFinance, *Sejarah Berdirinya Bank Syariah di Indonesia*, diakses dari <https://finance.detik.com/moneter/d-3894544/sejarah-berdirinya-bank-syariah-di-indonesia> pada tanggal 20 September 2018

unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perkreditan ini maka tidak berlebihan penanganannya pun harus dilakukan secara hati-hati dengan ditunjang profesionalisme serta integritas moral yang harus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat perkreditan tersebut.<sup>4</sup>

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak nasabah bank harus sanggup menyediakan benda tertentu yang dikaitkan sebagai jaminan. Hukum jaminan merupakan himpunan tertentu yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Jaminan kredit dalam perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu :<sup>5</sup>

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit ;
2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur ;
3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan perbankan

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung resiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas, profitabilitas dan rentabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan. Kebanyakan bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus-kasus kredit macet, hal ini berdampak sangat luas karena disebabkan fundamental perekonomian Indonesia yang rapuh. Pengamat perekonomian Indonesia mengatakan bahwa pembangunan ekonomi Indonesia adalah semu

---

<sup>4</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2006), h. 47.

<sup>5</sup> M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ( Jakarta;Raja Grafindo Persada, 2007), h. 103-104.

dengan dasar yang tidak kuat, dan juga tidak didukung oleh sumber daya domestik yang tangguh.

Apabila kredit macet tersebut terjadi karena debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian kredit, maka sebelum melakukan eksekusi barang jaminan, debitur harus terlebih dahulu dinyatakan wanprestasi, yang dilakukan melalui putusan pengadilan. Peranan notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan sangatlah penting di mana notaris sebagai pejabat publik dituntut untuk bersikap profesional yang salah satunya adalah menjembatani kepentingan kreditur dan debitur dalam pembuatan akta perjanjian kredit.

Dalam mengemban amanah tersebut notaris melaksanakan tugas penting dalam melayani masyarakat, ditegaskan bahwa sebelum melaksanakan tugas dan kewajibannya bahwa seorang notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji bahwa akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Undang-Undang Jabatan Notaris dan serta peraturan perundang-undangan lainnya. Serta akan menjalankan jabatan dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan akan menjaga sikap tingkah laku, akan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggungjawab sebagai notaris, juga akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan notaris. Setelah terjadi kesepakatan antara bank dengan nasabah maka dibuatlah

akad atau perjanjian antara bank dan nasabah. Akad atau perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk akta yang dibuat oleh notaris.<sup>6</sup>

Parepare sebagai salah satu kota yang mencanangkan Parepare sebagai kota industri menjadi ladang bagi pelaku usaha untuk menjalankan bisnisnya, tumbuh suburnya usaha menjadi keuntungan tersendiri bagi lembaga keuangan khususnya lembaga keuangan yang dijalankan dengan system syariah untuk menjadi mitra bagi pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan financial. Berkembangnya pelaku usaha yang menggunakan sistem berbasis syariah di Kota Parepare ditandai dengan maraknya Lembaga Keuangan Syariah baik milik pemerintah maupun non pemerintah, dimulai dengan dibukanya Kantor Bank Muamalah, Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, BTN Syariah, juga Lembaga Keuangan Pegadaian Syariah, begitupun Lembaga Keuangan Non Pemerintah, Adira Syariah, bahkan Koperasi BMT serta Fauzan Azima. Ini membuktikan bahwa animo masyarakat dalam menggunakan transaksi syariah mengalami peningkatan. Meningkatnya pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat saat ini juga telah berpengaruh besar terhadap berbagai perjanjian bisnis di bidang perbankan syariah. Masyarakat telah memahami bahwa notaris merupakan salah satu unsur yang penting dalam setiap operasional transaksi perbankan,, oleh karena itu kehadiran notaris yang memahami akad perjanjian syariah juga sama pentingnya sebagai salah satu lembaga yang menjalin kerjasama dengan lembaga keuangan dalam membuat akta perjanjian antara nasabah dengan pihak lembaga keuangan.

---

<sup>6</sup> Endang Purwaningsih, "Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris dan Penegakan Hukumnya" *Mimbar Hukum*, Vol27, No. 1.2015, hal 15

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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

## B. Fokus Penelitian

Fokus utama yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu pemahaman Notaris tentang kontrak bisnis syariah di Kota Parepare. Adapun pemahaman adalah menerjemahkan, menginterpretasikan, dan mengekstrapolasikan pengetahuan tentang konsep kontrak bisnis syariah yang dijalankan,<sup>7</sup> notaris adalah sebuah profesi yang telah mempelajari masalah hukum dan mendapat legitimasi dari pemerintah untuk melakukan hal-hal hukum khususnya menjadi saksi penandatanganan suatu dokumen. Dan kontrak bisnis syariah adalah perjanjian yang ditetapkan melalui *ijab* dan *qabul* dan dibenarkan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Tabel dibawa ini akan menggambarkan fokus penelitian dan deskripsi fokus, agar ada batasan pembahasan penelitian sehingga tidak mengalami penyimpangan.

---

<sup>7</sup> Silversius Suke. Evaluasi Hasil Belajar dan Umpan Balik. (Jakarta;Grasindo, 1991), h.



Table 1: Fokus Penelitian dan Diskripsi Fokus Penelitian

NO	Fokus Penelitian	Diskripsi Fokus
1	Kontrak Bisnis Syariah	1. Notaris 2. Bank Syariah 3. Nasabah
2	Kompetensi Notaris	1. Peraturan/ Undang-Undang 2. Pelatihan Syariah
3.	Tantangan dan Hambatan	1. Peraturan/ Undang-Undang 2. Pelatihan Syariah 1.

### C. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang diatas, maka penulis dalam penelitian ini akan mengurai permasalahan dalam sub masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Prosedur Pembuatan Kontrak Bisnis Syariah pada notaris di Kota Parepare?
2. Bagaimana Kompetensi Notaris dalam membuat kontrak bisnis Syariah di Kota Parepare?
3. Bagaimana tantangan dan hambatan notaris dalam membuat kontrak bisnis syariah?

### D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

#### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah

- a. Untuk mengetahui Prosedur Pembuatan Kontrak Bisnis Syariah pada notaris di Kota Parepare.

- b. Untuk mengetahui Kompetensi Notaris dengan membuat kontrak bisnis Syariah di Kota Parepare.
- c. Untuk mengetahui tantangan dan hambatan notaris dalam membuat kontrak bisnis syariah

## 2. Kegunaan Penelitian

### a. Kegunaan Teoritis

- 1) Untuk memberikan kontribusi pada pengembangan terhadap literatur-literatur maupun penelitian di bidang keuangan, perbankan dan lembaga keuangan lainnya, terutama yang berkaitan dengan bisnis syariah.
- 2) Hasil penelitian ini diharapkan mampu mengembangkan pengetahuan tentang kontrak bisnis syariah dan Penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.

### b. Kegunaan Praktis

- 1) Untuk memberikan kontribusi pada pengembangan terhadap literatur-literatur kepada masyarakat maupun penelitian yang dilakukan di bidang perjanjian bisnis yang dilakukan oleh perbankan dan lembaga keuangan syariah lainnya, terutama yang berkaitan dengan kekuatan hukum terhadap kontrak bisnis yang dijalankan
- 2) Untuk mengembangkan dan memperluas wawasan keilmuan dan pengetahuan tentang kekuatan hukum kontrak bisnis yang

dilakukan dengan lembaga-lembaga keuangan yang berbasis syariah



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian yang relevan

Setelah peneliti melakukan pencarian penelitian yang pernah dilakukan yang relevan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti di perpustakaan, peneliti tidak mendapatkan penelitian yang relevan.

Adapun Penelitian yang dilakukan oleh Laurensius Arliman S. dengan judul penelitian Urgensi Notaris Syari'ah dalam bisnis Syariah di Indonesia pada tahun 2016. Dalam penelitian ini dijelaskan pentingnya notaries syari'ah dalam menanagi akta perjanjian bisnis yang otentik sehingga masyarakat yang melakukan bisnis dengan lembaga keuangan syariah mempunyai kekuatan hukum. Penelitian ini dilakukan karena saat ini perkembangan dan pertumbuhan bisnis syari'ah di Indonesia sangat pesat. Kondisi ini meniscayakan adanya dukungan dari para professional hukum untuk mengawal dan mendukung keberlanjutan perkembangan bisnis tersebut. Bidang hukum yang sangat mendukung dalam proses akad atau transaksi bisnis adalah notaris. Akan tetapi, keberadaan notaris yang memahami secara mendalam aspek bisnis syari'ah pada saat ini masih langka, walaupun ada, masih terkesan amatiran.<sup>8</sup>

Tabel 2: Persamaan dan Perbedaan Penelitian

No	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	Urgensi Notaris Syari'ah dalam Bisnis	1. Objek penelitian yang menjadi	1. Focus penelitian; Fokus penelitian ini adalah

<sup>8</sup> Laurensius Arliman S., *Urgensi Notaris Syariah dalam Bisnis Syari'ah di Indonesia*, (Walisongo; Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan), Vol. 24 No. 1, Mei 2016, 79-110

	Syariah di Indonesia	sasaran penelitian yakni notaries dan pelaku bisnis syariah	untuk mengetahui pemahaman notaries tentang kontrak bisnis syariah sedangkan Lauren memfokuskan penelitiannya terhadap urgensi keberadaan notaries syariah 2. Objek ; objek penelitian ini terkhusus di satu daerah yakni kota parepare sementara penelitian sebelumnya dilakukan di Indonesia
--	----------------------	---	---

Deni K. Yusup, Peran Notaris dalam Praktek Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Prespektif Hukum Ekonomi Syariah) Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau yang dikehendaki oleh para fihak untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. Notaris menduduki posisi yang sangat penting dalam industri perbankan syariah, terutama dalam pembuatan akta-akta otentik yang berkenaan dengan perjanjian-perjanjian atau kontrak-kontrak dan pengikatan jaminan. Fungsi dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alat bukti yang memiliki kekuatan hukum sempurna (*volledig bewijs*). Dalam hukum ekonomi syariah, akta otentik yang dibuat oleh Notaris sama dengan perjanjian atau perikatan dalam sebuah akta pada umumnya, yakni perjanjian (akad) yang terjadi antara dua belah

pihak berdasarkan kesepakatan keduanya untuk melakukan penawaran dan penerimaan (*Ijâb-Qâbul*) mengenai suatu obyek.<sup>9</sup>

Tabel 03: Persamaan dan Perbedaan Penelitian

No	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	Peran Notaris dalam Praktek Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Prespektif Hukum Ekonomi Syariah)	Objek penelitian yang menjadi sasaran penelitian adalah notaries dan bisnis syariah	1. Pada penelitian sebelumnya focus penelitiannya adalah peranan notaries sementara penelitian ini focus kepada pemahaman notaries 2. Lokasi penelitian yang menjadi objek penelitian

## B. Analisis Teoritis Subjek

### 1. Definisi Pemahaman

Definisi pemahaman telah banyak diungkapkan oleh para ahli, sementara itu menurut kamus besar bahasa Indonesia memberikan pengertian bahwa pemahaman berasal dari kata paham yang berarti mengerti benar atau tahu benar, sedangkan pemahaman diartikan sebagai proses, cara, perbuatan memahami atau memahamkan.<sup>10</sup>

Sementara beberapa ahli memberikan defenisi pemahaman diantaranya menurut Benjamin S. Bloom mengatakan bahwa pemahaman adalah kemampuan seseorang untuk mengerti dan memahami sesuatu setelah sesuatu

<sup>9</sup> Dani K. Yusup *Peran Notaris dalam Praktek Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Prespektif Hukum Ekonomi Syariah) jurnal al-'Adalah vol. XII, No 4, Desember 2015*

<sup>10</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses dari <https://kbbi.web.id/paham>, pada tanggal 10 Oktober 2018

itu diketahui dan diingat.<sup>11</sup> dengan kata lain pemahaman dapat diartikan mengerti tentang sesuatu dan dapat melihatnya dari berbagai segi.

Pemahaman lebih satu tingkat dari tipe hasil belajar pengetahuan yang sifatnya hafalan, pada tingkat pemahaman memerlukan kemampuan untuk menangkap makna atau arti dari sebuah konsep. Oleh karena itu diperlukan adanya hubungan antara konsep dengan makna yang ada dalam konsep tersebut.<sup>12</sup> Namun, bukan berarti pengetahuan tidak perlu ditanyakan, sebab untuk memahami suatu pengetahuan perlu terlebih dahulu mengetahui atau mengenal.<sup>13</sup>

Kemampuan pemahaman menurut tingkatan kepekaan dan derajat penyerapan materi dapat dibagi tiga tingkatan: yakni<sup>14</sup>

a) Menerjemahkan (*Translation*)

Menerjemahkan diartikan sebagai pengalihan arti dari bahasa yang satu ke dalam bahasa yang lain sesuai dengan pemahaman yang diperoleh dari konsep tersebut. Dapat juga diartikan dari konsepsi abstrak menjadi suatu model simbolik untuk mempermudah orang mempelajarinya. Dengan kata lain, menerjemahkan berarti sanggup memahami makna yang terkandung di dalam suatu konsep. Contohnya yaitu menerjemahkan dari bahasa Inggris kedalam bahasa Indonesia, mengartikan arti Bhineka Tunggal Ika, mengartikan suatu istilah, dan lain-lain

<sup>11</sup> Anas Sudijono, *Pengantar Statistik Pendidikan*, (Jakarta; Rajawali pers; 2009), h. 50

<sup>12</sup> Nana Sudjana, *Dasar-dasar Proses Belajar Mengajar*, (Bandung; Sinar Baru algensido; 2013), h. 51

<sup>13</sup> Sukiman, *Pengembangan Sistem Evaluasi*, (Yogyakarta; Insan Madani, 2012), h. 57

<sup>14</sup> Wowo Sunaryo Kuswana, *Taksonomi Kognitif*, (Bandung; PT. Remaja Rosdakarya, 2012), h. 44



b) Menafsirkan (*interpretation*)

Kemampuan ini lebih luas dari pada menerjemahkan, kemampuan ini untuk mengenal dan memahami. Menafsirkan dapat dilakukan dengan cara menghubungkan pengetahuan yang lalu dengan pengetahuan lain yang diperoleh berikutnya. Contohnya: menghubungkan antara grafik dengan kondisi yang dijabarkan sebenarnya, serta membedakanyang pokok dan tidak pokok dalam pembahasan.

c) Mengeksplorasi (*extrapolation*)

Ekstrapolasi menuntut kemampuan intelektual yang lebih tinggi karena seseorang harus bisa melihat arti lain dari apa yang tertulis. Membuat perkiraan tentang konsekuensi atau memluas presepsi dalam arti waktu, dimensi, kasus, ataupun masalahnya

b. Notaris

1) Pengertian

Perjanjian yang dilakukan oleh lembaga keuangan apabila dilihat dari bentuknya, pada umumnya berbentuk perjanjian baku. Perjanjian baku adalah konsep-konsep perjanjian tertulis, yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah perjanjian yang sifatnya tertentu. Dengan penggunaan perjanjian baku, maka pengusaha memperoleh efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga, dan waktu.<sup>15</sup> Selain itu, dengan perjanjian baku, pengusaha dapat menuangkankehendaknya secara leluasa, tanpa campur tangan pihak lain,

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen, Dilihat dari Sudut Perjanjian baku*, (Jakarta; BPHN Departemen Kehakiman, 1980), h. 58

sehingga pihak lain hanya tinggal menyetujui atau tidak dari perjanjian baku tersebut.

Perjanjian baku ini dibuat oleh pejabat umum yang memiliki otoritas untuk membuat akta yang otentik yang dibutuhkan dalam kegiatan usaha khususnya lembaga keuangan yang melakukan perjanjian kredit yang melibatkan nasabah dan bank, untuk menjamin kebenaran dari isi yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris.

Masyarakat secara umum telah mengetahui tugas dan wewenang notaries. Profesi Notaris telah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris dalam Pasal 1 UUN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dalam rangka meningkatkan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan dan masyarakat umum untuk

memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum..<sup>16</sup>

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.<sup>17</sup> Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti, namun dalam nilai pembuktian akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.<sup>18</sup>

## 2. Landasan Hukum dan kewenangan Notaris

Indonesia merupakan Negara hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Prinsipnya adalah memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berlandaskan kebenaran dan keadilan. Lalu lintas hukum dalam lingkungan masyarakat memerlukan alat bukti yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban seseraong sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Akta autentik merupakan alat bukti yang memiliki kepastian hukum yang di dalamnya tercantuk hak dan kewajiban para pelaku yang memiliki kepentingan dalam perjanjian tersebut. Kewenangan notaries salahnya adalah untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan

<sup>16</sup> Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>17</sup> Pasal 1867 KUH Perdata

<sup>18</sup> HAbib Adjie & Muhammad Hafidh, *Akta Perbankan Syariah yang Sclaras Pasal 38 UUJN*, (Semarang;Pustaka Zaman,2014), h. 30

penetapannya yang diharuskan dalam peraturan perundang-undangan, bukti autentik ini dibuat sesuai dengan kehendak orang yang berkepentingan.

Secara kelembagaan notaries masuk ke Indonesia dimulai sejak abad ke 17 yang berasal dari Belanda. Pada tanggal 27 Agustus 1620 notaris pertama diangkat oleh gubernur Belanda Jan Pieterz Coen yaitu Melchior Kerchem. Sejak masuknya ke Indonesia sampai pada tahun 1822 aturan yang mengikat Notaris ada dua reglemen yaitu tahun 1X965 dan tahun 1765, dan pada tahun 1822 dikeluarkan *Instructie Voor De Notarissen In Indonesia* yang terdiri dari 34 pasal yang merupakan resume dari peraturan-peraturan yang ada sebelumnya.<sup>19</sup>

Peraturan-peraturan yang mengatur mengenai notaris di Indonesia tersebut setelah sekian lama dirasakan sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat Indonesia, oleh karena itu, perlu untuk diadakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum, yang berlaku bagi semua penduduk di seluruh wilayah negara Republik Indonesia.<sup>20</sup>

Perundang-Undangan tentang jabatan Notaris disahkan pada tanggal 6 Oktober 2004 yakni UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, dalam lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 117 dan tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432. Dengan demikian peraturan

---

<sup>19</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3, (Jakarta; Erlangga, 1983), h. 13

<sup>20</sup> Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, *UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 TLN No 4432, Pasal 1 ayat 1*

peraturan mengenai notaries sebelumnya dicabut dan dinyatakan sudah tidak berlaku lagi. Peraturan-peraturan tersebut adalah:

1. Reglement Op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stb. 1860 : 3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101;
2. Ordonantie 16 September 1931 Tentang Honorarium Notaris;
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700) ; dan
4. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 Tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.<sup>21</sup>

Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan peraturan perundang-undangan yang utama dalam mengatur jabatan notaries. UUJN menentukan sejumlah kewenangan Notaris. Pada pasal 15 ayat (1) UUJN diatur kewenangan umum Notaris sebagai berikut:

“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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undangundang”<sup>22</sup>

Selain itu, kewenangan umum notaries dalam pasal 15 ayat (1) UUJN juga terdapat dalam ayat (2) UUJN sebagai berikut:

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

<sup>21</sup> Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, *Ibid*, Pasal 91

<sup>22</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

- b) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah 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; atau
- g) Membuat akta risalah lelang.

### 3. Akad bisnis Syariah

#### 1) Pengertian dan dasar hukum Akad

Akad berasal dari kat *al-'aqad*, yaitu mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*).<sup>23</sup> Secara istilah akad dapat didefenisikan sebagai berikut:

- a) Akad adalah pertemuan *Ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum.<sup>24</sup>
- b) Akad dalam istilah fikih secara umum diartikan sebagai sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, wakaf, talak, dan sumoah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah/pemberian kuasa, dan gadai.

<sup>23</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah; Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, Ed. 1 (Jakarta; RajaGrafindo Persada, 2007), h. 68

<sup>24</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah; Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, *ibid*, h. 68

Sedangkan secara khusus. Akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan menerima kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>25</sup>

- c) Defenisi akad dalam fikih muamalah adalah terdapat adanya perbedaan antara *wa'ad* dengan akad, dimana *wa'ad* hanya merupakan sebuah janji, sedangkan akad merupakan suatu kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>26</sup>

Bank Indonesia sebagai centra perbankan di Negara Republik Indonesia juga memberikan defenisi akad dalam peraturan yang diterbitkan Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana Bank yang melaksanakan kegiatan Usaha berdasarkan prinsip syariah sebagai berikut:

“Akad adalah perjanjian yang memuat *jab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan Kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”<sup>27</sup>

Berdasarkan definisi akad tersebut dapat disimpulkan bahwa akad merupakan pernyataan kehendak antara dua orang atau lebih (*ijab* dan *qabul*) yang melahirkan suatu akibat hukum atau pemberi dan penerimaan hak kepemilikan suatu benda dalam lingkup yang disyariatkan oleh Islam.

<sup>25</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, ed 1 (Jakarta; PT. RajaGrafindo Persada, 2007), h. 35

<sup>26</sup> Adiwarmanto A. Karim *Islamic Banking; Fiqh and Financial Analysis*, (Jakarta; PT RajaGrafindo Persada, 2005), h. 63

<sup>27</sup> Bank Indonesia, Peraturan Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.



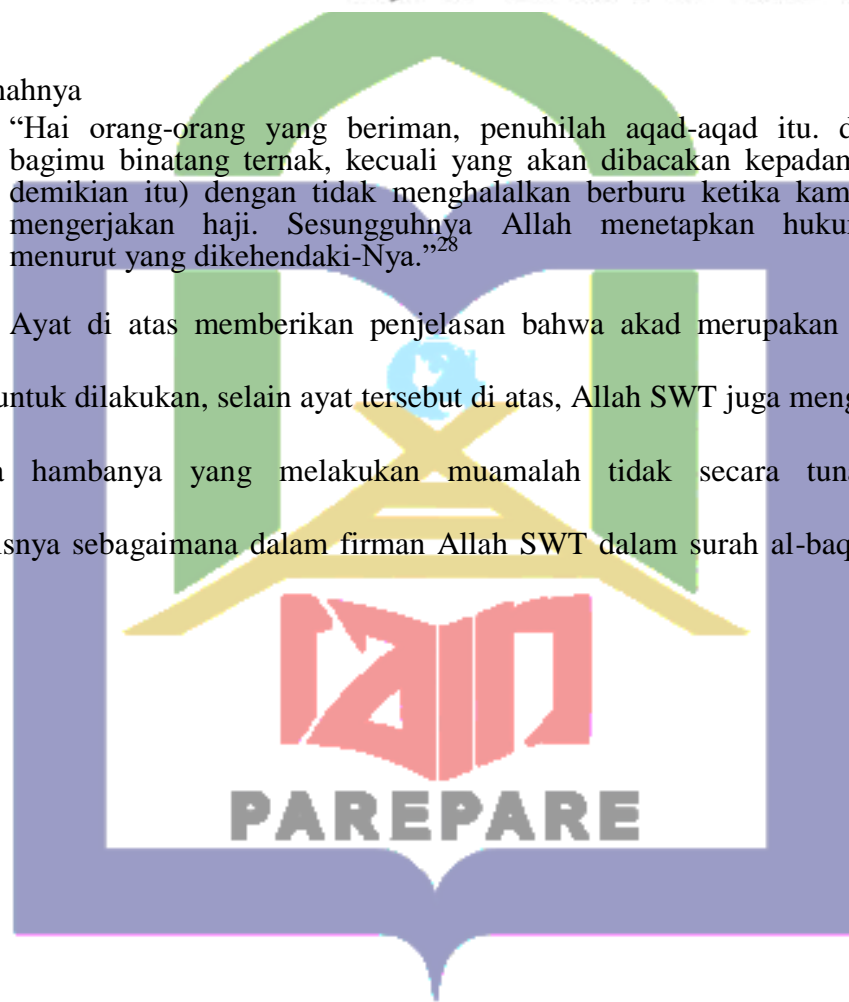
Dasar hukum dalam melakukan akad terdapat dalam al-qur'an surah al-maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ  
غَيْرِ مُحْلَى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahnya

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. dihalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”<sup>28</sup>

Ayat di atas memberikan penjelasan bahwa akad merupakan hal yang wajib untuk dilakukan, selain ayat tersebut di atas, Allah SWT juga mengingatkan kepada hambanya yang melakukan muamalah tidak secara tunai untuk menulisnya sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam surah al-baqarah ayat 282 :



<sup>28</sup> Departemen Agama republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang; Karya Toha Putra, 2002), h. 141

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَنْحَسِ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْنَسْهُوَا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ ۚ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَأَمْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمَعُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَن تَكُونَ بَحْرَةً خَاصِرَةٌ تُدِيرُهَا وَيُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَبُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِن تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Departemen Agama republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.

Ayat ini menjelaskan bahwa apabila seseorang melakukan muamalah seperti berjualbeli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya haruslah mereka menuliskannya secara jujur.

## 2) Rukun dan Syarat Akad

Hukum Islam telah menggariskan bahwa terbentuknya suatu akad yang sah dan mengikat apabila telah memenuhi rukun dan syarat akad itu sendiri. Defenisi rukun adalah suatu unsure yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu itu.<sup>30</sup> Sedangkan defenisi syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *syar'I* dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaanya menyebabkan hukumpun tidak ada.<sup>31</sup>

Ahli hukum Islam Kontemporer membagi akad menjadi 4 (empat) bagian yaitu:

- a) Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*)
- b) Pernyataan kehendak dari para pihak (*shiqatul 'aqad*)
- c) Objek akad (*mahallul 'aqad*)
- d) Tujuan akad (*maudhu' al-'aqad*)<sup>32</sup>

Adapun rukun-rukun akad dalam melakukan muamalah adalah sebagai berikut:

- a) 'Aqid yakni orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari salah satu orang, terkadang pula terdiri dari beberapa orang.

<sup>30</sup> Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perkikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta; Kencana, 2006), h. 50

<sup>31</sup> Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perkikatan Islam di Indonesia, ibid.*

<sup>32</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah; Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah, opcit.* h. 96

- b) *Ma'qud 'Alaih* adalah benda-benda yang menjadi objek akad
- c) *Maudhu' al-'Aqid* adalah tujuan atau maksud mengadakan akad, berbeda akad maka berbedah pula tujuan pokok akad
- d) *Shighat al-'Aqid* adalah ijab dan qabul. Ijab adalah ungkapan yang pertama kali di lontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.<sup>33</sup>

Ijab qabul terdapat beberapa syarat yang harus di penuhi, ulama fiqh menuliskannya sebagai sebagai berikut :

- a) Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak, misalnya : aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau pemberian”.
- b) Adanya kesesuaian antara ijab dan qabul
- c) Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari keduanya.
- d) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa, dan tidak karena di ancam atau di takut-takuti oleh orang lain karena dalam tjarah (jual beli) harus saling merelakan.<sup>34</sup>

Beberapa cara yang di ungkapkan dari para ulama fiqh dalam berakad, yaitu :

- a) Dengan cara tulisan atau kitabah, misalnya dua aqid berjauhan tempatnya maka ijab qabul boleh dengan kitabah atau tulisan.

<sup>33</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta; Pustaka Kencana, 2010), h. 51

<sup>34</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah, ibid*, h. 52

- b) Isyarat, bagi orang tertentu akad atau ijab qabul tidak dapat di laksanakan dengan tulisan maupun lisan, misalnya pada orang bisu yang tidak bisa baca maupun tulis, maka orang tersebut akad dengan isyarat.
- c) Perbuatan, cara lain untuk membentuk akad selain dengan cara perbuatan. Misalnya seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian penjual menyerahkan barang yang di belinya.
- d) Lisan al-Hal. Menurut sebagian ulama, apabila seseorang meniggalkan barang-barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang di tinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu di pandang telah ada akad ida" (titipan).<sup>35</sup>

Ijab qabul akan di nyatakan batal apabila :

- a) Penjual menarik kembali ucapannya sebelum terdapat qabul dari si pembeli,
- b) Adanya penolak ijab qabul dari si pembeli,
- c) Berakhirnya majlis akad. Jika kedua pihak belum ada kesepakatan, namun keduanya telah pisah dari majlis akad. Ijab dan qabul di anggap batal,
- d) Kedua pihak atau salah satu, hilang kesepakatannya sebelum terjadi kesepakatan,
- e) Rusaknya objek transaksi sebelum terjadinya qabul atau kesepakatan.<sup>36</sup>

Mengucapkan dengan lidah merupakan salah satu cara yang dapat ditempuh oleh para pihak untuk melakukan akad, akan tetapi ada beberapa cara lain yang dapat dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam akad. Para ulama fiqh menerangkan beberapa cara tersebut yaitu:

<sup>35</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah Locit*

<sup>36</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah locit*

- a) Melakukan dengan cara tertulis, misalnya para pihak berjauhan tempat, maka ijab qabul boleh dilakukan dengan tertulis (*kitabah*), atas dasar inilah para ulama membuat kaidah “tulisan itu sama dengan ucapan”
- b) Melakukan dengan cara isyarat yakni bagi orang-orang tertentu akad tidak dapat dilakukan dengan ucapan atau tulisan, misalnya seorang yang bisu dan tidak pandai membaca tidak dapat melakukan ijab qabul dengan tulisan. Dengan demikian akad dapat dilakukan dengan isyarat berdasarkan kaidah sebagai berikut “isyarat bagi orang bisu sama dengan ucapan lidah.”<sup>37</sup>
- 3) Macam-macam akad dalam bisnis Islam

Pembagian akad dalam kitab fiqh, dapat dikelompokan dari jenis-jenis akad itu sendiri sebagai berikut:

- a) Ditinjau dari tujuannya, akad terbagi menjadi dua yaitu
  - (1) Akad tabarru yaitu akad yang dimaksud untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan ridho Allah SWT seperti wakf, wasiat, wakalah dan lain sebagainya.
  - (2) Akad tijari adalah akan yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan dimana rukun dan syaratnya telah dipenuhi semuanya seperti murabahah, istishna’, dan ijarah.<sup>38</sup>
- b) Berdasarkan Sifatnya akad dibagi menjadi dua yaitu
  - (1) Shahih yakni akad yang semua rukun dan syaratnya terpenuhi sehingga menimbulkan dampak hukum, shahih dibagi menjadi dua yaitu *nafidh* dan *Mauquf*

<sup>37</sup> Hasby ash-Shiddiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta; Bulan Bintang, 1997), h. 30

<sup>38</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta; Kencana, 2013), h. 77

(2) *Nafidh* yaitu akad yang tidak tergantung kepada keizinan orang lain seperti akadnya orang yang akil baliq dan *mumayyiz*. *Nafidh* dibagi dua yaitu *Lazim* dan *Ghair Lazim*

### C. Kerangka Teori Penelitian

Notaries merupakan pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris dalam Pasal 1 UUJN, dengan demikian untuk mendapatkan ketetapan hukum dalam melakukan suatu perjanjian khususnya dibidang ekonomi perlu adanya bukti otentik atas kesepakatan kedua belah pihak dengan pembuktian adanya akta yang dibuat oleh Notaris.

Perkembangan bisnis syariah di Indonesia telah memperlihatkan siklus yang sangat mengembirakan khususnya kepada masyarakat yang beragama Islam yang merupakan mayoritas. Dengan demikian maka umat islam dapat menghindari perilaku-perilaku ekonomi yang mengandung unsur riba dan gharar. Oleh karena itu dalam melakukan transaksi ekonomi khususnya transaksi yang melibatkan lembaga keuangan syariah perlu adanya akad yang memiliki kekuatan hukum sehingga rasa aman dan nyaman kedua belah pihak dapat dirasakan.

Islam merupakan agama yang mengajarkan kepada umatnya untuk senantiasa berlaku jujur dan adil dalam segala perilaku khususnya perilaku ekonomi. Al-qur'an yang merupakan pedoman hidup bagi umat Islam memberikan petunjuk dalam melakukan transaksi ekonomi khususnya yang melibatkan lebih dari satu pihak sehingga dalam al-Qur'an dianjurkan untuk

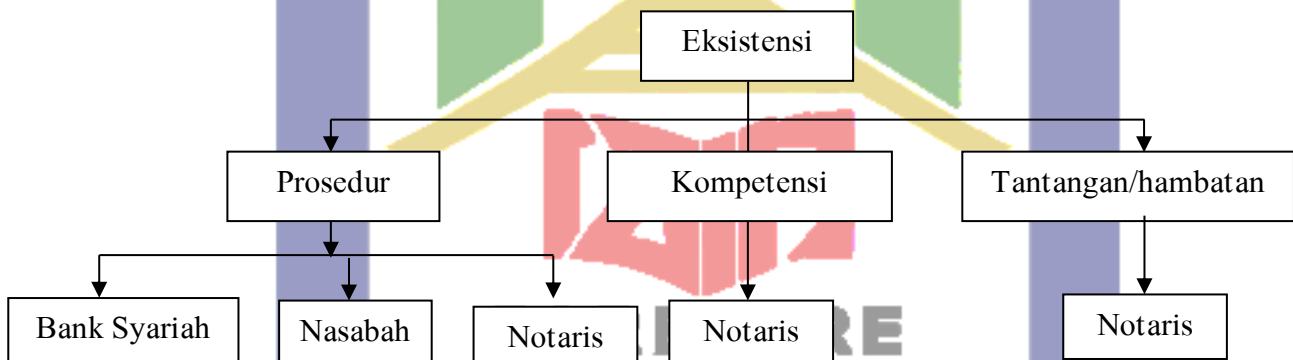


melakukan pencatatan dan berperilaku jujur serta adil, selain itu dalam melakukan transaksi tersebut syariat Islam mewajibkan adanya saksi.

Eksistensi kontrak bisnis syariah pada Notaris mengharuskannya untuk memahami bagaimana konsep bisnis syariah itu sendiri hal ini akan menjadi pertimbangan bagi pihak yang melakukan transaksi tersebut untuk menggunakan jasa notaries tersebut.

Untuk memahami bagaimana kerangka teoritis penelitian ini berikut peneliti membuat bagan sebagai berikut:

Gambar 1: Bagan Kerangka teori Penelitian



## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini adalah jenis penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Peneliti menggunakan pendekatan ini karena beberapa pertimbangan<sup>39</sup> sebagai berikut:

- a. Menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan-kenyataan,
- b. Metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan narasumber,
- c. Metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pemahaman bersama dan terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.

#### B. Paradigma Penelitian

- a. Notaris di lokasi penelitian mayoritas beragama Islam
- b. Peneliti lebih mudah melakukan berintraksi dengan Notaris karena kesamaan suku dan beberapa factor lainnya.

#### C. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini bersumber pada data primer dan sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer
  - 1) Notaris
  - 2) Lembaga keuangan syariah lainnya

---

<sup>39</sup>Lexy J. Molcong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010), h. 5.

b. Nasabah Sumber data sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu berupa buku-buku ilmiah, jurnal, tesis serta disertasi yang berhubungan dengan objek penelitian.

**D. Waktu dan Lokasi Penelitian**

a. Waktu Penelitian

Waktu yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu selama  $\pm$  2 bulan dengan berbagai tahapan, peneliti melakukan mulai dari pengurusan surat penelitian hingga selesainya tahap pengujian keabsahan data dalam penelitian.

b. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini yaitu di wilayah kerja Notaris di Kota Parepare. Pemilihan lokasi ini dikarenakan salah satu daerah yang menjadi rujukan daerah lain khususnya ajetappareng untuk menerbitkan akta autentik dari Notaris, selain itu kantor cabang Lembaga Keuangan Syariah berada di Kota Parepare, sehingga memungkinkan peneliti untuk memperoleh data yang dibutuhkan selama dalam masa penelitian.

**E. Instrumen Penelitian**

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat dari teknik yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu sebagai berikut:

- a. Observasi
- b. Wawancara dengan menggunakan alat perekam berupa HP.
- c. Dokumentasi dengan menggunakan instrumen berupa HP/kamera DLL

## F. Tahapan Pengumpulan Data

- a. Tahap persiapan
  - 1) Persiapan surat izin penelitian
  - 2) Melakukan observasi awal lokasi
  - 3) Menyusun instrumen penelitian
  - 4) Menguji instrument penelitian yang akan digunakan dalam penelitian
- b. Tahap pelaksanaan
  - 1) Melakukan observasi lanjutan
  - 2) Melakukan wawancara kepada narasumber yang dijadikan sebagai sumber data.
  - 3) Melakukan dokumentasi terkait dengan bukti penelitian
- c. Tahap akhir
  - 1) Tahap pengumpulan data
  - 2) Tahap reduksi data
  - 3) Tahap penyajian data
  - 4) Penarikan kesimpulan atau verifikasi data.

## G. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Observasi
- b. Wawancara
- c. Dokumentasi

## H. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

### a. Pengumpulan Data

Mengumpulkan data-data yang terkait dengan penelitian untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang diajukan dalam rumusan masalah.

### b. Reduksi Data

- 1) Mengumpulkan data dan informasi dari catatan hasil wawancara dan hasil observasi.
- 2) Mencari hal-hal yang dianggap penting dari setiap aspek penelitian.

### c. Penyajian Data

- 1) Membuat rangkuman secara deskriptif dan sistematis terkait dengan data-data yang didapatkan di lokasi penelitian.
- 2) Memberikan makna setiap rangkuman tersebut dengan memperhatikan kesesuaian dengan fokus penelitian. Jika belum memadai maka dilakukan penelitian kembali ke lapangan untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan dan sesuai dengan alur penelitian.

### d. Penarikan kesimpulan atau verifikasi

Pada tahap ini, peneliti melakukan pengkajian tentang kesimpulan yang telah diambil dengan data pembanding teori tertentu, melakukan proses pengecekan ulang mulai dari pelaksanaan wawancara, observasi

dan dokumentasi, dan membuat kesimpulan umum untuk dilaporkan sebagai hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

### **I. Teknik Pengujian Keabsahan Data**

Teknik triangulasi Peneliti menggunakan untuk menganalisis data yang diperoleh. Teknik triangulasi ini lebih banyak menggunakan metode alam level mikro, yaitu bagaimana menggunakan beberapa metode pengumpulan data dan analisis data sekaligus dalam sebuah penelitian, termasuk menggunakan informan sebagai alat uji keabsahan dan analisis hasil penelitian.<sup>40</sup> Teknik triangulasi yang digunakan peneliti merupakan proses penguatan bukti yang diambil dari individu-individu yang berbeda dan informasi yang diperoleh peneliti melalui pengamatan, wawancara dan dokumentasi akan lebih akurat.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Cet. VIII, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012), h. 203.

<sup>41</sup>Emzir, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cet. II, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada 2011), h. 82.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Hasil Penelitian

Akad menjadi sesuatu yang penting dalam setiap transaksi, termasuk akad/transaksi dalam bisnis syariah. Agar suatu perjanjian mendapatkan kekuatan hukum, maka harus tercatat di hadapan Notaris. Karena itu, setiap bisnis termasuk di dalamnya adalah bisnis syariah selalu membutuhkan Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sesuai dengan tugasnya yang diatur dalam Undang-Undang.

Untuk mengetahui eksistensi kontrak bisnis syariah pada notaris di Kota Parepare, peneliti akan memaparkan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan menampilkan data hasil wawancara dengan notaris, nasabah, dan pihak perbankan syariah di Kota Parepare tentang prosedur pembuatan kontrak bisnis syariah, kompetensi notaris, serta tantangan dan hambatan yang dihadapi notaris dalam membuat kontrak bisnis syariah di Kota Parepare.

#### 1. Prosedur Pembuatan Kontrak Bisnis Syariah pada Notaris di Kota Parepare

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta selama tidak ada peraturan yang mengatur lainnya. Termasuk di dalamnya perbankan syariah, notaris berwenang untuk membuat akta akad pembiayaan perbankan

syariah. Seperti yang telah diketahui bahwa terdapat banyak produk pembiayaan perbankan syariah, di mana produk-produk tersebut tidak terlepas dari kontrak untuk mengikat antara bank dan nasabah. Notaris berperan dalam hal ini, yaitu dalam pembuatan akta akad pembiayaan tersebut, dengan mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ketentuan tersebut yaitu:

- a. Undang-Undang Jabatan Notaris dan perubahannya
- b. Undang-Undang Perbankan Syariah
- c. Fatwa DSN-MUI
- d. Peraturan Bank Indonesia
- e. Peraturan OJK
- f. Surat Edaran Bank Indonesia
- g. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan

Akad memiliki arti yang sama dengan perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Dari kesepakatan inilah kemudian dibuat akta akad pembiayaan. Akad pembiayaan sering terjadi dalam transaksi yang berprinsip syariah, terutama dalam lingkup perbankan syariah. akad memiliki kesamaan dengan perjanjian, karena dalam akad harus terdapat kesepakatan para pihak. Salah satu prinsip akad yang utama adalah hurriyah (kebebasan), dalam artian para pihak yang hendak melakukan akad, memiliki kebebasan berkehendak dalam akad tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kecurangan dalam melaksanakan



kehendaknya. Jika terdapat tiga hal tersebut dalam akad (paksaan, penipuan, atau kecurangan) maka akad bisa menjadi batal dan/atau rusak.

Kontrak bisnis atau perjanjian yang dikenal dengan istilah akad dalam Islam merupakan perjanjian atau kesepakatan tertulis antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Kontrak bisnis syariah banyak ditemukan dalam perbankan syariah dimana terjadi kesepakatan tertulis antara bank dengan nasabah dan atau pihak lain yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam hukum perikatan Islam juga disebutkan bahwa akad tertulis dianggap sah jika:

1. Kedua pihak berada pada satu waktu yang sama
2. Menggunakan Bahasa yang dipahami kedua pihak
3. Ketentuan yang ditulis jelas

Negara sebagai pelindung warganya menciptakan lembaga Notaris sebagai implementasi dalam memberikan pelayanan dan perlindungan terhadap masyarakat, khususnya dalam pembuatan akta otentik yang diakui oleh negara. Atau lebih jauh lagi dapat diartikan notaris adalah pejabat publik yang diberi wewenang oleh negara atau kuasa untuk membuat dan atau melegalkan suatu akta menjadi otentik.

Dalam standar produk murabahah contohnya, memuat:

1. Awal akad, yang terdiri dari:
  - a. Lafadz basmalah;
  - b. Judul;

- c. Nomor akta;
- d. Dalil ayat Al-Quran;
- e. Hari, tanggal dan jam akta dibuat
2. Badan akad, terdiri dari:
- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewargaNegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi akta, yang terdiri dari pasal-pasal sebagai berikut:
- Definisi;
  - Prinsip pembiayaan murabahah;
  - Barang atau objek;
  - Fasilitas pembiayaan;
  - Jangka waktu;
  - Penunjukan nasabah sebagai kuasa bank (jika murabahah dilakukan dengan wakalah);
  - Syarat realisasi pembiayaan;
  - Kesepakatan jual beli;
  - Ketentuan uang muka dan margin;
  - Biaya dan denda;
  - Mekanisme pembayaran;
  - Pelunasan dipercepat
  - Kewajiban nasabah;

- Agunan;
- Larangan bagi nasabah;
- Peristiwa cedera janji;
- Akibat cedera janji;
- Berakhirnya perjanjian;
- Penyelesaian sengketa;
- Pengawasan dan Pemeriksaan;
- Korespondensi;
- Lain-lain;

3. Akhir akad, yaitu:

- Penutup.

Prosedur pembuatan akta oleh notaris memiliki beberapa tahapan. Adapun tahapan-tahapan dalam pembuatan akta oleh notaris sebagai berikut:

- a. Adanya surat penawaran atau Order pekerjaan Notaris atau lebih dikenal dengan istilah Offering Letter dari bank yang isinya mengenai hal-hal apa saja yang diinginkan dalam pelaksanaan perjanjian kredit nantinya, misalnya mengenai jenis kredit, besarnya plafon yang diberikan, suku bunga, jaminan, jangka waktu dan pelaksanaan penandatanganan akta kredit. Offering letter ini mempunyai dasar hukum dalam peraturan internal setiap bank.
- b. Notaris membaca dan mencermati hal-hal yang diinginkan dalam *offering letter* tersebut, kemudian meminta kelengkapan berkas yang

akan dijadikan substansi perjanjian kredit, misalnya saja fotocopy perjanjian kredit antara bank dengan para pihak, asli jaminan apabila itu sertifikat untuk dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan, identitas para pihak, dan kelengkapan berkas lainnya.

- c. Setelah waktu yang ditentukan, maka notaris bersama para pihak melakukan penandatanganan akta perjanjian kredit dengan melakukannya sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku seperti dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- d. Setelah seluruh penandatanganan selesai, maka notaris memberikan sebuah surat yang pada umumnya dikenal sebagai *covernote*. *Covernote* ini secara umum adalah sebuah surat yang berisikan jangka waktu penyelesaian seluruh kewajiban notaris terhadap akta-akta atau tindakan hukum administratif tertulis yang akan diselesaikan notaris yang bersangkutan. *Covernote* ini bukan sebuah surat yang menjamin bahwa seluruh peristiwa hukum yang telah dilaksanakan tidak akan mendapat hambatan nantinya karena dalam proses penyelesaian seluruh komponen perjanjian kredit misalnya pemasangan hak tanggungan terhadap tanah bersertifikat, bisa saja ada gangguan hukum dari pihak ketiga yang membuat notaris tidak bisa melaksanakan kewenangannya sebagai pihak yang akan melaksanakan hal tersebut. Gangguan tersebut tentu tidak ada pengaruh ke notaris tetapi bisa saja dari pihak bank atau pihak debitur. Hal ini yang harus

diingat mengenai inti dari covernote. Selain covernote, notaris juga memberikan anda terima jaminan atau berkas penting lainnya kepada bank apabila berkas-berkas penting itu telah diberikan kepada notaris agar tertib administrasi berjalan sebagaimana mestinya.

- e. Setelah seluruh pekerjaan notaris selesai dilaksanakan, maka notaris berkewajiban menarik kembali asli covernote dan membuat tanda terima baru bahwa seluruh berkas yang telah diterima notaris telah dikembalikan kepada pihak bank.

Pembuatan akta oleh notaris memiliki Standar Operasional Prosedur tersendiri. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Notaris Ariadin mengatakan:

“Dalam membuat akta, kami memiliki Standar Operasional Prosedur dengan langkah-langkah yaitu: 1) Kelengkapan Dokumen klien, 2) Pengecekan Sertifikat, 3) Pembuatan akta-akta, 4) validasi dan pembayaran pajak-pajak, 5) penyelesaian akta-akta, 6) pendaftaran dokumen ke instansi, 7) penyimpanan minuta akta, 8) penyerahan hasil dan berita acara, 9) penginputan penyelesaian dokumen ke sistem web aplikasi, 10) pengadministrasian, dan 11) laporan dan rapat KPI”.<sup>42</sup>

Pembuatan akta oleh notaris sebelumnya diawali dengan adanya Pembuatan kontrak bisnis syariah oleh Bank Syariah. Pembuatan kontrak bisnis pada perbankan syariah memiliki beberapa prosedur pelaksanaan khususnya dalam pembiayaan Murabahah. BTN Syariah merupakan salah satu bank Syariah yang prosedur pelaksanaan pembiayaannya dengan

<sup>42</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019.

menggunakan akad Murabahah. Adapun prosedur pembiayaannya sebagai berikut:

- 1) Pengajuan permohonan oleh nasabah kepada Bank Syariah untuk memperoleh fasilitas pembiayaan Murabahah, dalam permohonan tersebut ditegaskan oleh nasabah barang apa yang dipesan dengan menyebutkan spesifikasinya, hal ini perlu karena masih harus dirundingkan dengan bank sebelum bank memberikan persetujuan atas permohonan tersebut dengan mengeluarkan surat keputusan persetujuan fasilitas.

“Untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan pada BTN Syariah terdapat pengajuan permohonan pembiayaan nasabah yang ditujukan ke bank yang bersangkutan. Di dalam pengajuan tersebut tercantum jenis pembiayaan yang akan diajukan. Dalam hal ini saya mengajukan jenis pembiayaan KPR BTN Subsidi Selisih Margin iB. Setelah disetujui oleh Bank selanjutnya pihak Bank memberikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)”.<sup>43</sup>

Berdasarkan wawancara peneliti dengan pihak Bank Muamalah mengatakan:

“Setelah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan ke pihak bank, selanjutnya diterbitkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) setelah permohonan nasabah disetujui oleh pihak bank yang berisi ketentuan dan syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah”.<sup>44</sup>

- 2) Sebelum akad murabahah disetujui dan ditandatangani oleh bank dan nasabah, kedua belah pihak harus menyepakati mengenai hal berikut: (1) Spesifikasi barang secara terperinci, (2) Harga beli

<sup>43</sup> Indah, Nasabah BTN Syariah Parepare, wawancara, tanggal 20 Desember 2020.

<sup>44</sup> Hasnah, Bank Muamalat Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019.

barang oleh bank dari pemasok/supplier yang nantinya harus dibayar oleh nasabah sebagai harga beli nasabah kepada bank ditambah dengan margin. (3) Jumlah margin yang ditambahkan di atas harga beli barang oleh bank yang merupakan keuntungan bagi bank. (4) Jangka waktu pelunasan seluruh harga barang (harga beli ditambah dengan margin). (5) Jadwal angsuran oleh nasabah atas harga barang yang dibelinya dari bank. (6) Jumlah angsuran untuk setiap tahap pelunasan. (7) Saat penyerahan barang secara fisik oleh bank kepada nasabah.

“SP3 yang dikirimkan oleh bank didalamnya berisi tentang syarat dan ketentuan dalam hal pembiayaan yaitu: Jenis Pembiayaan, Jenis peruntukan, jangka waktu, angsuran sewa, jatuh tempo, ta'wir dan ta'zir serta beberapa ketentuan lainnya”.<sup>45</sup>

- 3) Apabila telah terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah mengenai segala sesuatu yang menyangkut fasilitas murabahah yang akan diberikan oleh bank kepada nasabah, bank mengeluarkan surat keputusan persetujuan fasilitas murabahah yang dikirim kepada nasabah. Apabila nasabah mendapati dan berpendapat bahwa di dalam surat tersebut terdapat perbedaan dengan yang telah disepakatinya, nasabah dapat mengajukan keberatan dan kembali memasuki perundingan ulang.
- 4) Dibuatnya Akad Murabahah antara pihak bank dan nasabah, Akad Murabahah tersebut dibuat dalam bentuk akta oleh notaris.

<sup>45</sup> Indah, Nasabah BTN Syariah Parepare, wawancara, tanggal 20 Desember 2020.

“Notaris dalam membuat akta sebelumnya harus menghadirkan pihak bank dan pemohon dan atau yang mewakili. Kehadiran pemohon diperlukan dalam pembuatan akta tersebut adalah dapat memperkuat pembuktiannya (untuk membenarkan telah terjadi suatu peristiwa hukum) jika suatu hari terjadi permasalahan hukum”.<sup>46</sup>

Alinea Kedua Pasal 1902 KUHP yang berbunyi :

Yang dinamakan bukti permulaan tertulis ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadapnya suatu tuntutan diajukan atau dari orang yang diwakili olehnya dan yang kiranya membenarkan adanya peristiwa hukum yang diajukan oleh seseorang sebagai dasar tuntutan itu.<sup>47</sup>

- 5) Bersamaan atau setelah ditandatanganinya Akad Murabahah dapat pula dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pemberian kuasa antara bank dan nasabah yang berisi pemberian kuasa oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang tertentu yang diinginkan oleh nasabah terkait dengan permohonan fasilitas Murabahah tersebut. Pemberian kuasa tersebut dapat diperjanjikan pula sekaligus di dalam Akad Murabahah sehingga perjanjian pemberian kuasa tersebut tidak terpisah dari Akad Murabahah.

Adanya satu kontrak yang melahirkan kontrak baru atau mengandung dua akad atau lebih yang biasa dikenal dengan kontrak *hibryd* dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari suatu akad,

<sup>46</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019.

<sup>47</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Alinea Kedua, Pasal 1902.



namun apabila bank membeli langsung barang-barang tersebut kepada pemasok/supplier, maka perjanjian pemberian kuasa tersebut tidak diperlukan.

- 6) Apabila pihak bank tidak bersedia atau bermaksud memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang diperlukannya, maka pihak bank dapat memberikan kuasa tersebut kepada pihak ketiga. Dapat pula pihak bank langsung memberi kepada pemasok untuk dan atas nama bank dengan melakukan transaksi jual beli dengan nasabah dan pemasok yang bersangkutan langsung melakukan penyerahan barang tersebut kepada nasabah.
- 7) Berdasarkan kuasa bank kepada nasabah, nasabah untuk dan atas nama bank memesan barang yang diinginkan dari pemasok. Bila tidak melalui mekanisme pemberian kuasa oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang dari pemasok/supplier, maka bank langsung membeli barang tersebut kepada pemasok. Apabila bank yang langsung membeli barang tersebut dari pemasok, harus dipastikan betul oleh bank bahwa barang yang akan dibeli tersebut harus benar-benar sesuai dengan spesifikasi barang yang sebelumnya telah disepakati oleh bank dan nasabah.
- 8) Nasabah memberitahukan kepada bank bahwa nasabah telah membeli barang dengan menyebutkan spesifikasinya dan harga beli barang tersebut.

- 9) Bila harga barang tersebut sudah saatnya dibayar kepada pemasok, nasabah memberitahukan kepada bank untuk membayar harga barang tersebut langsung kepada pemasok.
- 10) Tahap terakhir setelah barang tersebut secara utuh menjadi milik bank, maka dilaksanakannya jual beli barang tersebut dari bank kepada nasabah dan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas barang itu dari bank kepada nasabah. Peralihan kepemilikan tersebut harus dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai peralihan kepemilikan untuk barang tersebut misalnya, berbeda untuk barang-barang terdaftar seperti tanah yang terdaftar di BPN dan dibuktikan berdasarkan sertifikat tanah, atau kendaraan bermotor yang terdaftar di kepolisian dan dibuktikan berdasarkan BPKB, dan barang-barang yang tidak terdaftar seperti mesin-mesin atau peralatan kantor. Hal ini sebagaimana ungkapan ibu Indah Sari, selaku nasabah pada bank BTN Syariah kota Parepare yang mengatakan:

“Saya mengajukan pembiayaan KPR BTN Subsidi selisih margin IB pada bank BTN Syariah Parepare dengan tujuan pembelian rumah, akad yang saya gunakan adalah akad murabahah, dimana bank mensyaratkan adanya DP 30% dari harga rumah yang saya inginkan, setelah sebelumnya saya bernegosiasi terhadap pihak bank mengenai spesifikasi rumah yang saya inginkan melalui mekanisme pesanan rumah yang saya inginkan (inden), setelah itu pihak bank menyediakan rumah yang saya inginkan dan selanjutnya saya menyetujui akad pembiayaan yang bank berikan dan mengenai mekanisme pembayarannya saya cicil setiap bulannya dengan angsuran yang tetap/sama dari awal bulan

pertama saya membayar sampai berakhirnya masa perjanjian pembiayaan saya.”<sup>48</sup>

Dalam membuat suatu kontrak biasanya dilakukan dengan melalui beberapa tahap, dimulai sejak adanya pembicaraan awal para pihak hingga selesainya pelaksanaan kontrak. Walaupun tidak selamanya terjadi, tetapi kadang-kadang suatu kontrak didahului oleh nota kesepahaman atau Memorandum of Understanding (MoU). Setelah penandatanganan MoU (kalau ada), tahap-tahap tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>49</sup>

1. Pembuatan draft pertama
2. Pertukaran draft kontrak
3. Revisi (jika perlu)
4. Penyelesaian akhir
5. Penandatanganan para pihak.

Sebelum merancang kontrak bisnis perlu diperhatikan tahapan-tahapan yang harus dijalankan, agar kontrak yang akan dibuat nantinya dapat menampung semua kepentingan para pihak yang terkait. Tahapan yang dimaksud sebagai berikut:

- a. Identifikasi para pihak

Para pihak dalam kontrak harus teridentifikasi secara jelas, perlu diperhatikan perundang-undangan yang berkaitan terutama tentang kewenangannya sebagai pihak dalam kontrak tersebut dan apa yang

<sup>48</sup> Indah Sari. Nasabah pada Bank BTN Kota Parepare, wawancara oleh peneliti pada 20 Desember 2020.

<sup>49</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), 161-162.

menjadi dasar kewenangannya itu untuk misalnya badan hukum melihat pada anggaran dasar.

b. Penelitian awal aspek terkait

Dalam hal ini para pihak berharap bahwa kontrak yang ditandatangani akan dapat menampung semua keinginannya, sehingga perlu perincian yang jelas.

c. Pembuatan MOU

Meskipun tidak terlalu dikenal dalam hukum konvensional Indonesia, akan tetapi dalam praktek sering terjadi. Hal itu dianggap sebagai kontrak yang sederhana serta dianggap sebagai pembuka suatu kesepakatan.

Pada dasarnya suatu akad/perjanjian tidak memerlukan format tertentu. Sesuai asas konsensualitas, perjanjian telah timbul sejak tercapainya kesepakatan. Para pihak dianggap telah mempunyai hak dan kewajiban pada saat disepakatinya meskipun dibuat secara lisan. Namun perjanjian lazim dituangkan dalam suatu format tertentu sebagai formalitas seperti dalam bentuk akta (pertanyaan tertulis)<sup>50</sup>.

Dalam wawancara dengan pihak notaris terkait dengan pertanyaan Bagaimana format kontrak bisnis pada perbankan syariah, pada umumnya mereka mengatakan bahwa tidak ada format tertentu yang digunakan dalam kontrak bisnis syariah. Seperti yang dikemukakan oleh notaris Ariadin yaitu:

<sup>50</sup> Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 1.

Dalam kontrak bisnis syariah secara umum tidak mensyaratkan format tertentu yang digunakan, jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan dalam hal hak dan kewajiban masing-masing kemudian itulah yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.<sup>51</sup>

Hal ini menunjukkan bahwa hukum kontrak merupakan suatu aturan hukum yang memiliki peranan penting dalam hubungan hukum bisnis dan mereka yang menjalankan bisnis (pengusaha). Realitas dewasa ini tiada aktivitas bisnis yang terkait dengan pengusaha dalam pertukaran kepentingan mereka tidak didasarkan atas kontrak. Oleh karena itu, kontrak mempunyai daya jangkau yang sangat luas, dalam arti menjangkau sangat luas hubungan masyarakat, khususnya hubungan para pengusaha yang menimbulkan hak dan kewajiban mereka dalam rangka menciptakan kepastian hukum dalam rangkaian proses bisnis dan tujuan yang diinginkan yaitu mendapatkan keuntungan.

Hal senada diungkapkan juga oleh notaris Bustan bahwa pembuatan kontrak secara tertulis diperintahkan oleh undang-undang namun tidak mensyaratkan format kontrak tertentu.

Belum ada format tertentu yang secara tegas menentukan format kontrak yang baik, hanya diperintahkan dalam undang-undang untuk membuat kontrak secara tertulis yang dibuat dalam bentuk akta notaris yang dirundingkan oleh kedua belah pihak.<sup>52</sup>

Pembuatan kontrak tidak disyaratkan suatu format tertentu karena dalam undang-undang tidak ada ketentuan yang secara tegas menentukan

---

<sup>51</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2020.

<sup>52</sup> Bustan, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 23 Mei 2019

tentang format kontrak yang baik. Kontrak yang dibuat secara tertulis yang memang telah diperintahkan berdasarkan undang-undang dengan ancaman bahwa kontrak tersebut tidak mengikat jika tidak dibuat secara tertulis, atau biasa disebut dengan perjanjian formal, biasanya sudah ada format tertentu yang telah disiapkan oleh notaris kalau kontrak tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris, tetapi kalau perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian formal, dalam arti tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dibuat secara tertulis, kontrak semacam inilah yang biasanya dirundingkan secara langsung oleh para pihak, namun ada pula yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau kontrak standar.<sup>53</sup>

Dalam suatu perjanjian para pihak harus dapat secara jelas memahami apa yang mereka buat. Meskipun tidak dipersyaratkan suatu format baku, namun biasanya standar yang berlaku dalam kontrak bisnis yaitu memuat:

- 1) Kepala Perjanjian (kontrak): Judul dari perjanjian, misalnya Perjanjian Murabahah
- 2) Komparasi (preamble): Hari, tanggal, dan tahun pembuatan kontrak serta data para pihak yang melakukan kontrak
- 3) Latar Belakang (recital): Latar belakang diadakannya suatu perjanjian/kontrak serta kedudukan para pihak
- 4) Kalimat penghubung: Kalimat berupa pernyataan kesepakatan para pihak sebelum memuat pasal-pasal tentang isi atau muatan perjanjian
- 5) Substansi Perjanjian/Kontrak

---

<sup>53</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), 147.

- 6) Klausul Penunjang
- 7) Penutup
- 8) Lampiran

Pembuatan kontrak tidak disyaratkan suatu format tertentu karena dalam undang-undang tidak ada ketentuan yang secara tegas menentukan tentang format kontrak yang baik. Kontrak yang dibuat secara tertulis yang memang telah diperintahkan berdasarkan undang-undang dengan ancaman bahwa kontrak tersebut tidak mengikat jika tidak dibuat secara tertulis, atau biasa disebut dengan perjanjian formal, biasanya sudah ada format tertentu yang telah disiapkan oleh notaris kalau kontrak tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris, tetapi kalau perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian formal, dalam arti tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dibuat secara tertulis, kontrak semacam inilah yang biasanya dirundingkan secara langsung oleh para pihak, namun ada pula yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau kontrak standar.<sup>54</sup>

Legalitas suatu akad atau perjanjian dapat dilihat dari terpenuhi atau tidaknya rukun dan syarat akad. Menurut Ascarya dan Yumanita, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:<sup>55</sup>

- a) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya. Dalam hukum syariah yang terkait dengan perjanjian, ketika perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum syariah maka dengan sendirinya perjanjian tersebut tidak sah, dengan sendirinya telah menghilangkan kewajiban para

<sup>54</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), 147.

<sup>55</sup> Ascarya, dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Ke bank sentralan Nomor 14*, Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Ke bank sentralan, Jakarta, 2005, hal.14

pihak untuk tetap mematuhi perjanjian tersebut. Menurut pasal 1320 KUHP terdapat empat syarat sahnya perjanjian, salah satunya adalah sebab yang halal. Perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang tidak benar atau dilarang membuat perjanjian tersebut tidak sah. Yang dimaksud dengan sebab yang tidak benar atau tidak halal adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan norma kesusilaan, atau ketertiban umum.

- b) Terjadinya perjanjian atas dasar saling ridho dan ada pilihan, dalam hal ini tidak boleh ada unsur paksaan dalam membuat perjanjian tersebut. Istilah perjanjian harus atas dasar saling ridho dan ada pilihan maksudnya adalah bahwa dalam mencapai kesepakatan para pihak harus ada kata sepakat dan masing-masing pihak harus ridho dan rela akan isi perjanjian tersebut. Kesepakatan yang ada harus lahir dari kehendak para pihak tanpa ada unsur paksaan, tekanan, kekhilafan ataupun penipuan.
- c) Isi perjanjian harus jelas dan gamblang. Suatu perjanjian harus memuat hal yang jelas, bukan hanya menyangkut barang yang menjadi objek perjanjian, tapi jenis serta jasa yang dapat ditentukan jenisnya. Contoh seorang yang ingin menjual mobilnya harus menyebutkan dengan jelas merk, warna, tahun produksi, harga hingga ciri-ciri dari mobil tersebut. Hal ini perlu agar tidak terjadi kesalahpahaman tentang apa yang telah dipejanjikan.



Selain daripada rukun dan syarat akad, ada beberapa hal yang diatur dalam kontrak syariah. Seperti yang diungkapkan oleh Hasnah yang mengatakan:

“Hal-hal yang diatur dalam kontrak syariah misalnya dalam akad pembiayaan murabahah tertuang dalam setiap pasal dalam akad tersebut seperti: 1) Ketentuan Pokok akad, 2) Definisi, 3) Pelaksanaan prinsip murabahah, 4) Subsidi Selisih margin, 5) Ketentuan pembayaran, 6) Jaminan, 7) pernyataan dan beberapa pasal lainnya yang terkait dengan pembiayaan”<sup>56</sup>

Dalam suatu perjanjian antara pihak bank syariah dengan nasabah dalam akad murabahah, salah satu hal yang diatur dalam akad tersebut adalah ketentuan pokok akad, dimana dalam ketentuan pokok akad tersebut meliputi harga beli, uang muka, marjin keuntungan, harga jual bank, biaya administrasi, jenis pembiayaan, penggunaan pembiayaan, angsuran per bulan, jangka waktu, dan jatuh tempo pembayaran.

Bentuk-bentuk perjanjian di bank syariah dapat dilihat dari jenis usaha bank syariah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah membedakan kegiatan usaha bank syariah menjadi 4 (empat) bagian yaitu *Mudharabah* (pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil), *Musyarakah* (pembiayaan berdasarkan prinsip usaha patungan), *Murabahah* (jual beli barang dengan memperoleh keuntungan) dan *Ijarah* (pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa).

<sup>56</sup> Hasnah, Bank Muamalat di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

BTN Syariah merupakan salah satu Bank Syariah yang menerapkan pembiayaan Murabahah. Adapun ketentuan-ketentuan pembiayaan Murabahah pada BTN Syariah Parepare dicantumkan dalam akad Murabahah sebagai ketentuan pokok akad yaitu:

- a. Pembiayaan Murabahah adalah pembiayaan jual beli antara bank (sebagai penjual dan penyedia objek akad) dengan nasabah (sebagai pemesan atau pembeli). Objek akad, harga beli dan harga jual bank kepada nasabah, serta margin keuntungan dinyatakan dengan jelas dan rinci.
- b. Objek akad merupakan barang berwujud yang dihalalkan oleh syariah, baik zat maupun cara perolehannya yang dibutuhkan oleh nasabah telah dibeli dan dimiliki oleh bank secara sah.
- c. Harga objek atau barang meliputi harga beli ditambah margin keuntungan. Apabila terdapat diskon atas objek tersebut, maka akan dikurangi harga beli atau harga jual sesuai ketentuan yang berlaku.
- d. Margin merupakan selisih harga jual dengan harga perolehan yang menjadi keuntungan bukan atas terjadinya jual beli murah bahkan yang disepakati oleh bank dan nasabah dan ditentukan hanya sekali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad dengan kondisi apapun.
- e. Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh yang meliputi utang murabahah ditambah biaya-biaya lain yang timbul akibat akad transaksi dan bank wajib menyampaikannya kepada nasabah.
- d. Jangka waktu pembayaran ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

- f. Uang muka adalah sejumlah uang yang ditetapkan oleh bank dan disetujui oleh nasabah, uang tersebut disetor terlebih dahulu kepada bank atau kepada pemasok. Uang muka tersebut merupakan bukti tanda kesungguhan nasabah dalam transaksi.
- g. Bank dapat meminta uang muka atau 'urbun yang besaran dan mekanismenya ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah. Pada prinsipnya uang muka adalah milik nasabah yang tidak boleh digunakan oleh bank. Apabila transaksi murabahah disepakati maka uang muka tersebut menjadi pengurang dari piutang murabahah. Sebaliknya, jika transaksi murabahah tidak jadi disepakati, maka uang muka harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi kerugian riil yang dialami oleh bank. Jika uang muka itu tidak mencukupi untuk menutup resiko kerugian, maka nasabah wajib membayar kekurangannya kepada bank.
- h. Bank diperbolehkan meminta jaminan terhadap selain objek atau barang yang dibiayai oleh bank yang dibuktikan dengan penyerahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jaminan dan menandatangani perjanjian untuk mengikat jaminan sesuai persyaratan yang berlaku. Sebagaimana ungkapan Ruaedah yang mengatakan: "Penetapan jaminan bertujuan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar pinjamannya/pembiayaannya pada bank, disamping itu juga sebagai bentuk keseriusan nasabah terhadap pembiayaan yang diajukannya".<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Hasnah, Bank Muamalat di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019.

- i. Bank dapat memberikan potongan pelunasan bagi nasabah yang telah melakukan pelunasan piutang murabahah tepat waktu atau bagi nasabah yang melakukan pelunasan lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

Sebagaimana ungkapan Ruaedah yang mengatakan:

“Pelunasan dalam pembiayaan murabahah pada bank Bank Syariah dengan menerapkan sistem potongan atau diskon bagi nasabah yang melunasi pembiayaannya, sistem potongan dalam murabahah bergantung pada kebijakan internal bank sesuai dengan UU dan fatwa DSN-MUI”.<sup>58</sup>

- j. Bank dapat memberikan potongan tagihan murabahah bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran disebabkan oleh resiko bisnis.
- k. Pelaksanaan akad tunduk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai domisili pihak-pihak yang bertransaksi. Peraturan tersebut meliputi undang-undang perbankan syariah, peraturan bank Indonesia, dan fatwa dewan syariah nasional MUI.
- l. Penyelesaian sengketa jika terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas isi akad, maka akan diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat. Apabila tidak tercapai mufakat, maka diselesaikan melalui Pengadilan Agama atau Badan Arbitrase Syariah Nasional yang putusannya bersifat mengikat.<sup>59</sup> Selanjutnya Ruaedah mengatakan:

“Perjanjian yang dibuat akan menjadi aturan atau hukum yg berlaku bagi para pihak, olehnya itu beberapa hal yang diatur dalam kontrak syariah dapat menjadi rambu yg membatasi para pihak, yaitu: 1) Harus memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, 2) Tidak dilarang oleh UU, 3) Tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, 4) Harus

<sup>58</sup> Hasnah, Bank Muamalat di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

<sup>59</sup> Akad pembiayaan Murabahah bersumber dari Bank Muamalat Indonesia (BMI).

dilaksanakan dengan itikad baik, 5) Tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.”<sup>60</sup>

Untuk hal-hal yang penting dicantumkan dalam perjanjian Menurut advokat Brigitta Imam Rahayoe, poin-poin yang pada umumnya ada dalam suatu perjanjian antara lain meliputi (namun tidak terbatas pada): 1) Para pihak, 2) Pendahuluan, 3) Definisi, 4) Pernyataan dan Jaminan, 5) Isi Kontrak, 6) Harga, 7) Ketentuan Pembayaran, 8) Metode Pembayaran, 9) Kewajiban pembayaran, 10) Waktu, 11) Penyerahan, 12) Hak/title, 13) Tanggung jawab, 14) Ganti rugi, 15) Perpajakan, 16) Keadaan memaksa /kaha/force majeure, 17) Jangka waktu berlakunya perjanjian.<sup>61</sup>

Dalam pembuatan akta perjanjian/akad pada umumnya perbankan syariah melibatkan notaris. Notaris yang menyusun dan membuat kontrak bisnis syariah dituntut untuk memperhatikan rukun dan syarat sahnya suatu perjanjian syariah seperti yang telah ditentukan dalam syariat Islam termasuk klausul-klausul yang tercantum dalam setiap pasal dalam akad. Berdasarkan wawancara peneliti dengan notaris Ariadin, mengatakah bahwa:

Ada beberapa ketentuan yang diatur dalam akta yang dibuat oleh notaris yaitu: 1) Pembiayaan dan penggunaannya, 2) Penarikan pembiayaan, 3) Jangka waktu dan cara pembayaran, 4) Tempat pembayaran, 5) Biaya, Potongan dan Pajak, 6) Jaminan, 7) Penyelesaian Perselisihan dan sebagainya.<sup>62</sup>

Sementara notaris dalam kaitannya dengan pembuatan akta, notaris membutuhkan saksi-saksi yang diatur dalam pasal 40 Undang-undang Jabatan

Notaris yaitu:

<sup>60</sup> Hasnah, Bank Muamalat di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

<sup>61</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d256710748f2/poin-poin-dalam-perjanjian>

<sup>62</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

- 1) Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- 2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
  - b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
  - c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
  - d. Dapat membubuhkan tandatangan dan paraf; dan
  - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.
- 3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.
- 4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pelaksanaan akad perlu memperhatikan apakah hak dan kewajiban masing-masing pihak sudah terpenuhi sehingga dalam pelaksanaan tersebut tidak ada pihak yang melanggar haknya. Dalam perspektif hukum perjanjian Islam, akad yang cacat terjadi antar pihak yang menjali ikatan perjanjian sehingga dapat menghilangkan kerelaan sehingga pada saat

pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk membatalkan atau membuat akad tersebut tidak sah.

Suatu kontrak syariah pencatatannya dilakukan di depan notaris sebagai pejabat pembuat akta agar kontrak tersebut tidak dikategorikan cacat hukum. Dalam wawancara dengan notaris Ariadin yang mengatakan:

“Notaris merupakan pejabat pembuat akta yang otentik karena tugasnya diatur dalam undang-undang sehingga kontrak bisnis yang dibuat harus dilakukan dan dicatat di hadapan notaris supaya kontrak bisnis tersebut tidak dikategorikan cacat hukum”.<sup>63</sup>

Cacat pada akad (kontrak) dalam fikih Islam adalah hal-hal yang merusak terjadinya akad karena tidak terpenuhinya unsur sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan. Hal-hal yang dipandang merusak terjadinya akad adalah: Tidak terpenuhinya syarat dan rukun akad terjadinya paksaan, kekeliruan, penipuan atau pemalsuan, dan tipu muslihat. Misalnya terjadi paksaan yakni memaksa pihak lain secara melanggar hukum untuk melakukan atau tidak melakukan suatu ucapan atau perbuatan yang tidak disukainya dengan gertakan atau ancaman sehingga menyebabkan terhalangnya hak seseorang untuk bebas berbuat dan hilangnya kerelaan. Suatu kontrak dianggap dilakukan di bawah intimidasi atau paksaan bila terdapat hal-hal seperti, yaitu:<sup>64</sup>

1. Pihak yang memaksa mampu melaksanakan ancamannya.
2. Orang yang diintimidasi bersangka berat bahwa ancaman itu akan dilaksanakan terhadapnya.

<sup>63</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

<sup>64</sup> Ghufuran Mas'adi A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 27



3. Ancaman itu ditujukan kepada dirinya atau keluarganya terdekat.
4. Orang yang diancam itu tidak punya kesempatan dan kemampuan untuk melindungi dirinya

Pada proses perjanjian tidak selamanya menguntungkan kedua belah pihak yang melakukan akad. Ada kalanya akad yang dilakukan itu mengandung kekurangan. Hal ini mengakibatkan akad tidak lagi sempurna. Akad ini disebut dengan akad yang cacat. Notaris Ariadin mengatakan:

Dalam hukum dikenal istilah Void yang berarti sesuatu yang nol atau tiada kekuatan hukum atau efek yang mengikat. Kontrak void adalah kontrak yang batal dan tanpa efek hukum. Misalnya kontrak yang dibuat oleh anak dibawah umur, kontrak yang dibuat atas dasar penipuan, dibawah tekanan, kesalahan penyajian, pengaruh atau pemaksaan yang tidak semestinya memberikan hak kepada pihak yang terkena dampak (korban) untuk membatalkan kontrak tersebut, begitupula bilamana salah satu pihak dalam keadaan mabuk atau mengalami gangguan mental.<sup>65</sup>

Dengan demikian yang menjadi unsur-unsur dari akad yang cacat adalah:

1. Paksaan/Intimidasi (*Ikrah*). *Ikrah* yakni memaksa pihak lain secara melanggar hukum untuk melakukan atau tidak melakukan suatu ucapan atau perbuatan yang tidak disukainya dengan gertakan atau ancaman sehingga menyebabkan terhalangnya hak seseorang untuk bebas berbuat dan hilangnya kerelaan.
2. Kekeliruan atau kesalahan (*Ghalath*). Kekeliruan yang dimaksud adalah kekeliruan pada obyek akad atau kontrak. Kekeliruan bisa terjadi pada

<sup>65</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

dua hal yaitu pada zat (jenis) obyek, seperti orang membeli cincin emas tetapi ternyata cincin itu terbuat dari tembaga dan pada sifat obyek kontrak, seperti orang membeli baju warna ungu, tetapi ternyata warna abu-abu. Bila kekeliruan pada jenis obyek, akad itu dipandang batal sejak awal atau batal demi hukum. Bila kekeliruan terjadi pada sifatnya akad dipandang sah, tetapi pihak yang merasa dirugikan berhak memfasakh atau bisa mengajukan pembatalan ke pengadilan.

3. Penyamaran Harga Barang (*Ghabn*). *Ghabn* secara bahasa artinya pengurangan. Dalam istilah ilmu fiqh, artinya tidak wujudnya keseimbangan antara obyek akad (barang) dan harganya, seperti lebih tinggi atau lebih rendah dari harga sesungguhnya.
4. *At-Tadlis/at-Taghrir* (Penipuan) yaitu menyembunyikan cacat pada objek akad agar tampak tidak seperti sebenarnya atau perbuatan pihak penjual terhadap barang yang dijual dengan maksud untuk memperoleh harga yang lebih besar.
5. *Al-Jahalah* yaitu hal mengakibatkan persengketaan yang menyebabkan rusaknya akad.
6. *Al-Gharar* yaitu semua jual beli yang mengandung ketidakjelasan, pertaruhan, atau perjudian.

Pembuatan kontrak bisnis syariah tidak menutup kemungkinan terjadinya konflik antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Hal ini perlu dihindari dalam membuat kontrak bisnis. Ada beberapa hal yang

harus diperhatikan dalam membuat kontrak syariah agar terhindar dari konflik

- 1) Lakukan riset mengenai rekan bisnis
- 2) Pasikan identitas para pihak
- 3) Cantumkan secara jelas Hak dan Kewajiban para pihak
- 4) Gunakan bahasa kontrak yang jelas
- 5) Tulis masa berlaku dan ketentuan berakhirnya kontrak
- 6) Hitung kerugian secara jelas
- 7) Tentukan cara penyelesaian bilamana terjadi sengketa

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa tertua melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversarial (para pihak dalam sengketa benar-benar berhadapan dan beradu strategi dan argumentasi) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan di antara pihak yang bersengketa.

“Jalan musyawarah adalah merupakan jalan yang paling aman, tanpa resiko didalam penyelesaian setiap persoalan kehidupan. Tak terkecuali dalam persoalan sengketa ekonomi syariah. Walau pun akad atau kontrak bisnis telah dibuat atau dirumuskan sedemikian rupa, lengkap, cermat dan sempurna, namun dalam perjalanannya sering mengalami kendala-kendala maupun hambatan-hambatan yang

pada akhirnya akan membawa kerugian bagi salah satu atau bahkan kedua pihak yang terikat dalam akad tersebut”.<sup>66</sup>

Konsep *shulh* (perdamaian) merupakan doktrin utama dalam Hukum Islam di bidang muamalat untuk penyelesaian suatu sengketa, dan itu sudah merupakan *conditio sine qua non* dalam kehidupan masyarakat manapun, karena pada hakekatnya perdamaian bukanlah suatu pranata positif belaka, melainkan berupa fitrah dari manusia.<sup>67</sup>

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase (tahkim) yaitu dengan menyerahkan perkara yang diperselisihkan kepada hakim atau arbiter merupakan hal yang sudah tidak asing lagi bagi masyarakat Indonesia maupun dunia Internasional. Kesepakatan untuk menyerahkan penyelesaian sengketa kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dapat dibuat oleh para pihak pada waktu mengadakan perjanjian sebelum sengketa timbul.

Tahap pembuatan kontrak bisnis syariah melibatkan beberapa pihak dalam tahap-tahap tertentu. Berdasarkan wawancara dengan notaris Bustan yang mengatakan:

“Dalam tahap-tahap membuat suatu kontrak, tidak semua kontrak tertulis harus dilakukan oleh kedua belah pihak pada tahap tersebut, karena dapat saja terjadi bahwa hanya satu pihak yang membuat draft kontrak kemudian diserahkan kepada pihak lain untuk mencermati apa-apa yang masih perlu perbaiki (ditawar) oleh pihak lainnya, kemudian diadakanlah perbaikan-perbaikan seperlunya hingga terjadi kesepakatan mengenai seluruh klausul yang terdapat dalam draft kontrak tersebut”.<sup>68</sup>

<sup>66</sup> Bustan, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 23 Mei 2019

<sup>67</sup> Dadan Muttaqien, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2008), hal. 60.

<sup>68</sup> Bustan, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 23 Mei 2019.

selanjutnya diungkapkan oleh notaris Ariadin dalam wawancara dengan peneliti yang mengatakan:

“Apabila para pihak berada pada daerah yang berbeda, untuk menandatangani kontrak tersebut biasa juga dilakukan oleh para pihak dengan cara, salah satu pihak mencetak ulang draft kontrak yang telah disetujui oleh para pihak sebanyak dua rangkap, kemudian pihak itu menandatangani dua rangkap naskah kontrak tersebut lalu dikirim kedua-duanya kepada pihak lain untuk menandatangani kontrak itu. Setelah ditandatangani, pihak ini pun mengirim kembali satu rangkap naskah kontrak yang ditandatangani oleh kedua pihak tersebut kepada pihak pengirim naskah kontrak tersebut. Dengan demikian, selesailah penandatanganan kontrak oleh kedua belah pihak. Tentu saja hal ini hanya cocok dilakukan untuk kontrak-kontrak yang nilainya tidak terlalu tinggi. Sedangkan untuk kontrak yang nilainya tinggi, para pihak harus menandatangani kontrak pada tempat dan waktu yang sama”.<sup>69</sup>

Salah satu syarat sah kontrak (akad) menurut hukum Islam Syarat mengikat akad. Berdasarkan wawancara dengan notaris Ariadin mengatakan bahwa:

Setiap transaksi pada perbankan syariah merupakan yang sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan. Karena akadlah yang membedakan antara transaksi pada perbankan syariah dengan perbankan konvensional, sekaligus menentukan keabsahan sebuah transaksi dalam perspektif syariah.<sup>70</sup>

Akad yang memenuhi rukun serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum yang karenanya akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya adalah mengikat para

<sup>69</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

<sup>70</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

pihak dan tidak boleh satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain, namun ada beberapa akad yang menyimpang dari asa ini dan tidak serta merta mengikat, meskipun rukun dan syaratnya telah dipenuhi. Hal ini disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau boleh adanya hak khiyar (hak opsi untuk meneruskan atau membatalkan secara sepihak) pada salah satu pihak. Dalam wawancara peneliti dengan notaris Ariadin mengatakan bahwa:

Kontrak atau akad syariah berlaku pada saat sudah memenuhi rukun dan syarat sah kontrak seperti adanya pihak yang membuat kontrak, pernyataan kehendak para pihak dengan syarat adanya kata sepakat, objek akad dengan syarat objek dapat diserahkan dan dapat ditentukan, dan tujuan akad.<sup>71</sup>

Selain masa berlakunya suatu kontrak bisnis, terdapat juga masa berakhirnya suatu kontrak. Suatu kontrak bisnis dikatakan mempunyai masa berakhir jika memenuhi hal-hal berikut:

a) Masa berlaku kontrak telah berakhir

Bilamana waktu perjanjian yang dibuat oleh para pihak telah berakhir, maka otomatis perjanjian akan selesai kecuali ditentukan lain oleh para pihak. Asas kebebasan dalam membuat kontrak memberi ruang kepada para pihak untuk dapat menentukan kapan kontrak dimulai dan kapan mengakhirinya. Pasal 1646 ayat (1) BW menyatakan bahwa

**“ persekutuan berakhir dengan lewatnya jangka waktu untuk mana persekutuan telah diadakan”.**

<sup>71</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

b) Salah satu pihak membatalkan kontrak

Kontrak juga dapat berakhir jika salah satu pihak merasa dirugikan dengan membatalkan atau menghentikan segala kewajiban terhadapnya yang mengakibatkan berakhirnya kontrak. Hal ini dapat terjadi jika dalam perbuatan perjanjian terdapat unsur khilaf, atau penipuan. Khilaf dapat menyangkut objek perjanjian (*error in objecto*), maupun mengenai orangnya (*error in persona*).

c) Salah satu subjek meninggal dunia

Ketentuan ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khusus, sedang jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu seperti uang atau barang, maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya, sehingga akad tidak harus berakhir. Contoh yaitu ketika orang yang membuat perjanjian pinjam meminjam uang kemudian meninggal, maka kewajiban untuk mengembalikan hutang menjadi kewajiban ahli waris dari pihak yang berhutang.

## 2. Kompetensi Notaris dalam Membuat Kontrak Bisnis Syariah di Kota Parepare.

Notaris menduduki posisi yang sangat penting dalam industri perbankan syariah saat ini, karena notaris memiliki peranan dalam pembuatan akta-akta kontrak-kontrak produk perbankan syariah dan pengikatan jaminan. Praktik perjanjian bisnis di dunia perbankan dewasa

ini tentu sangat membutuhkan notaris yang mampu memahami konsep-konsep akad syariah dan penerapannya dalam praktek perbankan syariah. Pemahaman terhadap kontrak-kontrak bisnis dalam berbagai produk keuangan dan perbankan syariah merupakan suatu hal yang mutlak dan harus dikuasai oleh notaris perbankan syariah, seperti perjanjian murâbahah, musyârahah, mudhârahah, ijârah, dan sebagainya.

Pada perbankan syariah notaris dibutuhkan untuk membuat akad. Akad yang dibuat oleh notaris biasanya dalam bentuk tjarah (mencari untung) untuk pendanaan pembiayaan jasa perbankan, salah satunya adalah akad murabahah. Sebenarnya bank syariah bisa membuat akad sendiri akan tetapi akad tersebut sama dengan akta dibawah tangan, kecuali akad tersebut kemudian disahkan dihadapan notaris, kedudukan akad tersebut sama dengan akad yang dibuat oleh notaris, akad yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sama dengan akta otentik lainnya. Bagi nasabah yang memberikan jaminan dalam suatu pembiayaan di bank syariah maka akan di buat akta pembebanan hak tanggungan untuk jaminan yang berupa tanah dan barang tidak bergerak lainnya yang termasuk dalam lingkup hak tanggungan lainnya. Dasar hukum yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, akan tetapi tidak menggunakan istilah utang piutang, yang digunakan adalah sesuai



dengan akad nomor sekian-sekian, karena istilah utang piutang hanya digunakan oleh bank konvensional.<sup>72</sup>

Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan Notaris, karena tanpa itu harkat dan martabat profesionalisme akan hilang dan tidak lagi mendapat kepercayaan dari masyarakat.(Tobing G.H.S Lumban, 1999).<sup>73</sup>

Dalam melaksanakan wewenangnya, notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan pa yang diamanatkan oleh undang-undang semata, tetapi juga harus menjalankan suatu fungsi sosial yang dsangat penting yaitu bertanggungjawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat umum yang dilayaninya. Seorang Notaris harus berpegang teguh pada Kode Etik Notaris. Kode etik dapat diartikan sebagai kaidah prilaku yang disusun secara tertulis dan sistimatis sebagai pedoman yang harus dipenuhi dalam mengembangkan sebuah profesi.

Notaris harus amanah dalam artian dapat dipercaya oleh kedua belah pihak.Karena notaris sebagai pihak yang dipercaya untuk membuat akta, maka klien datang kepada notaris dengan memberitahukan kehendaknya dan memberikan segala keterangan yang diperlukan dalam pembuatan akta tersebut.Notaris dipercaya untuk menjaga dan merahasiakan keterangan yang diperolehnya tersebut. Hal itu sejalan dengan kewajiban menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, karena kerahasiaan tersebut untuk melindungi

---

<sup>72</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 22 Mei 2019

<sup>73</sup> Lumban., T.G., *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga (1999).

kepentingan para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta. Notaris juga harus bersikap jujur dalam tugasnya, jika dimintai untuk memiliki kelengkapan sertifikat syariah, maka notaris harus mengikuti pelatihan terkait sertifikasi tersebut, guna membuktikan bahwa dirinya memahami dan mampu untuk membuat akta akad pembiayaan syariah tersebut. Walaupun notaris termasuk dalam kategori pihak terafiliasi dengan bank, notaris tetap harus bersikap mandiri dan tidak berpihak, karena pihak terafiliasi di sini mengandung arti sebagai pihak yang memberikan jasanya kepada Bank Syariah dan UUS. Notaris hanya berperan sebagai pemberi jasa, yaitu sebagai pembuat akta akad pembiayaan syariah.

Menurut Sumaryono, kode etik memiliki alasan-alasan dan tujuan tertentu, yaitu sebagai berikut :<sup>74</sup>

1. Sebagai alat kontrol
2. Sebagai pencegah campur tangan pihak lain
3. Sebagai pencegah kesalahpahaman dan konflik.

Dalam transaksi ekonomi syariah, wewenang Notaris untuk membuat akta otentik seharusnya ditaati oleh para pihak yang membuat akad perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuatnya. Kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam akta Notaris yang kemudian ditandatangani oleh para pihak di depan Notaris dan menjadi bukti telah disetujui oleh para pihak akan isi akad perjanjian tersebut. Persoalan akan terjadi apabila salah satu pihak yang membuat akad tidak

---

<sup>74</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung , PT. Citra Aditya Bakti, 1997)hal. 78-79

melaksanakan isi akad yang telah disetujuinya itu, sehingga dapat menimbulkan terjadinya sengketa dalam pelaksanaan transaksi ekonomi syariah.

Dalam wawancara peneliti dengan notaris Ariadin terkait dengan tugas dan wewenang notaris, dikatakan bahwa:

Dalam Konteks kewenangan notaris disebut dengan jelas dalam UU No. 30 Th 2004 Juncto UU No. 2 Th 2014 bahwa tidak mencantumkan kewenangan notaris dalam hal membuat akta perjanjian yang berhubungan dengan ekonomi syariah seperti halnya perbankan syariah. Kewenangan yang dimiliki oleh notaris sesuai dengan UUN berwenang membuat akte autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yg ditetapkan oleh UU.<sup>75</sup>

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan

---

<sup>75</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 3 Juni 2019

atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang<sup>76</sup>

KUHPerdata pasal 1867 menyebutkan bahwa terdapat dua jenis akta, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Pada pembiayaan di bank syariah, terdapat dua jenis akta akad pembiayaan, yaitu akad di bawah tangan yang dibuat langsung oleh pihak bank, dan akta autentik yang dibuat di hadapan notaris. Jika notaris dalam pembuatan akad pembiayaan telah memenuhi rukun, syarat, dan ketentuan yang berlaku, maka akad tersebut menjadi nash atau undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara keduanya. Sehingga apabila salah satu atau keduanya tidak memenuhi kewajiban yang tertuang dalam akad tersebut, maka ia dianggap melakukan ingkar janji. Ingkar janji terjadi apabila:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikannya
2. Melakukan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. Terlambat dalam melakukan apa yang diperjanjikannya
4. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian

Notaris juga harus memperhatikan syarat subjektif dan syarat objektif dalam pembuatan akad pembiayaan.

Syarat subjektif terdiri dari :

1. Subjek perikatan

<sup>76</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491, Ps. 15.

Yang harus diperhatikan dalam hal ini adalah kecakapan hukum dari para pihak. Dalam UUNJP disebutkan bahwa penghadap harus berusia paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, cakap melakukan hukum, dan harus dikenal notaris, baik melalui identitas, maupun diperkenalkan oleh penghadap lainnya atau saksi. Dalam KHES juga disebutkan bahwa orang yang telah cakap hukum yaitu ia yang telah mencapai usia 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah. Serta disebutkan dalam KUHPdata bahwa yang cakap untuk membuat persetujuan adalah mereka yang telah berusia dewasa, dan tidak di bawah pengampuan. Dengan kata lain, yang harus diperhatikan pada subjek perikatan adalah sebagai berikut:

- a. Telah mencapai usia dewasa
- b. Tidak di bawah pengampuan
- c. Dikenal oleh notaris Subjek perikatan bisa dilakukan oleh orang-perorangan atau badan hukum. Jika subjek perikatan dilakukan oleh badan hukum, maka notaris harus memeriksa surat kuasa bagi orang-perorangan yang mewakili badan hukum tersebut.

## 2. Pernyataan kehendak dari para pihak

Pernyataan yang jelas dari para pihak untuk melakukan akad, hal-hal apa saja yang harus dituangkan dalam akad, tanpa mengandung unsur paksaan dan penipuan. Semua itu harus diterangkan dan diceritakan sejelas-jelasnya pada notaris, agar notaris bisa merumuskan dan menuangkan apa yang dikehendaki para pihak dalam

akad pembiayaan yang dibuatnya. Maka dari itu, notaris wajib membacakan akad yang dibuatnya di hadapan para pihak, agar para pihak mengetahui dan memahami dengan jelas isi dan ketentuan akad tersebut, apakah sudah sesuai dengan kehendak mereka atau belum.

Sedangkan syarat objektif yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut:

1. Suatu hal tertentu

Maksud dari hal tertentu adalah objek akad, bisa berupa benda berwujud dan tidak berwujud. Objek tersebut harus jelas dan harus dapat diperdagangkan. Selain itu objek akad harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Telah ada ketika dilangsungkan
- b. Dibenarkan oleh syariah
- c. Dapat diserahterimakan
- d. Jelas dan diketahui para pihak

2. Sebab yang tidak terlarang

Sebab yang dimaksud bisa berarti juga dengan tujuan. Dengan kata lain akad yang dilakukan tidak boleh melanggar prinsip syariah Islam dan tidak merugikan siapapun. Isi perjanjian akad juga tidak dapat bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam hukum perikatan Islam, tujuan dalam akad dianggap sah jika:

- a. Tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan

- b. Harus berlangsung hingga berakhirnya akad
- c. . Harus dibenarkan oleh syariah.

Peranan notaris syariah dalam pembuatan akta otentik dalam setiap perjanjian bisnis di perbankan syariah sangatlah penting. Ia bukan hanya berkaitan langsung dengan kewenangannya di dalam pembuatan akta otentik yang diperlukan dalam kerja sama tersebut, namun juga terkait dengan hak dan kewajiban dalam membuat perjanjian-perjanjian lainnya antara bank syariah dengan nasabah. Seorang notaris dituntut untuk benar-benar mengetahui hak dan kewajiban mereka disamping membekali diri dengan pengetahuan yang cukup memadai tentang jenis-jenis akad dan produk-produk keuangan di bank syariah.

Berdasarkan wawancara dengan notaris Bustan mengatakan bahwa:

“Salah satu kewajiban notaris dalam pembuatan kontrak bisnis syariah yaitu menjaga rahasia terhadap akta yang dibuat”.<sup>77</sup>

Notaris merupakan pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua pembuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Hal-hal tersebut menuntut notaris untuk benar-benar memahami tentang akad syariah, agar notaris memenuhi profesionalitasnya dalam menjalankan jabatannya serta memenuhi ketentuan kode etik, dimana notaris harus senantiasa memperbaharui keilmuannya dan memperhatikan

<sup>77</sup> Bustan, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 31 Mei 2019

peraturan-peraturan yang terbaru. Notaris dituntut untuk selalu meningkatkan kualitasnya, dalam hal ini kualitas ilmu. Untuk itu notaris, harus selalu memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku. Notaris Ariadin mengatakan bahwa:

“Kewajiban notaris dalam pembuatan kontrak bisnis syariah yaitu: 1) Jujur, 2) amanah dan tidak berpihak, 3) Membuat akta, 4) Memberi pelayanan sesuai UU yang berlaku, 5) Menjaga rahasia terhadap akta yang dibuat, dan 6) Harus mempunyai stempel atau cap yang memuat lambang negara RI dan pada ruangnya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan”.<sup>78</sup>

Kewajiban notaris selain menjaga kerahasiaan dalam pembuatan kontrak bisnis juga mempunyai kewajiban dalam mengetahui hal-hal teknis dalam pembuatan kontrak bisnis termasuk salah satunya adalah perlengkapan administrasi dalam membuat kontrak bisnis. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan notaris mengatakan bahwa:

“Kewajiban notaris dalam pembuatan kontrak bisnis syariah yaitu harus mempunyai stempel atau cap yang memuat lambang negara RI dan pada ruangnya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan”.<sup>79</sup>

Menurut Salim, kewajiban notaris dalam membuat kontrak bisnis meliputi:<sup>80</sup>

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum

<sup>78</sup> Bustan, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 31 Mei 2019

<sup>79</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 03 Juni 2019

<sup>80</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, (Jakarta, rajawali Pers, 2016), hlm 42



2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
4. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. 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;
7. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
9. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) saksi, atau 4 (empat) orang saksi.

Dalam praktik Notaris jika diteliti, akan ditemukan alasan lain, kenapa Notaris tidak mau atau menolak memberikan jasanya, dengan alasan antara akta yang akan dibuat tidak cocok dengan honorarium yang diterima Notaris. Kalaupun Notaris akan menolak memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan harus merupakan penolakan dalam hukum, artinya ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya. Pada intinya apapun alasan penolakan yang dilakukan oleh Notaris akan kembali kepada Notaris sendiri yang menentukannya.<sup>81</sup>

Menurut Habib Adjie, hak notaris sebenarnya dalam praktik ditemukan kenapa sehingga Notaris menolak memberikan jasanya, antara lain:<sup>82</sup>

1. Apabila Notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jadi berhalangan karena fisik.
2. Apabila Notaris tidak ada karena dalam cuti, jadi karena sebab yang sah

<sup>81</sup> Bustan, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 31 Mei 2019

<sup>82</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (bandung, PT Refika Aditama, 2014), hlm 87

3. Apabila Notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang
4. Apabila penghadap atau saksi instrumentair yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh Notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya
5. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea meterai yang diwajibkan
6. Apabila karena pemberian jasa tersebut, Notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.
7. Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa Notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai olehnya, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa tidak jelas, sehingga Notaris tidak mengerti apa yang dikehendaki oleh mereka.

Larangan bagi notaris telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang meliputi:<sup>83</sup>

1. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
2. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. merangkap sebagai pegawai negeri;
4. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
5. merangkap jabatan sebagai advokat;

---

<sup>83</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, (Jakarta, rajawali Pers, 2016), hlm 45

6. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
7. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris;
8. menjadi notaris pengganti; atau
9. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Dengan memberikan sanksi kepada notaris yang melakukan pelanggaran kode etik berupa, teguran, peringatan, pemecatan (schorsing).<sup>84</sup>

Bagi notaris yang melanggar larangan itu, maka ia dikenakan sanksi. Sanksinya, berupa:<sup>85</sup>

1. peringatan tertulis;
2. pemberhentian sementara;
3. pemberhentian dengan hormat; atau
4. pemberhentian dengan tidak hormat.

Orang yang dapat memberikan sanksi terhadap notaris yang melanggar yaitu Dewan Kehormatan<sup>86</sup>. Pihak yang dirugikan oleh notaris melapor kepada Majelis Pengawas Daerah yang berkedudukan di kab/kota.

<sup>84</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 03 Juni 2019

<sup>85</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, (Jakarta, rajawali Pers, 2016), hlm 45

<sup>86</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 03 Juni 2019

Dalam menjalankan tugasnya, Majelis Pengawas Notaris terdiri atas tiga Majelis yang berjenjang yakni Majelis Pengawas Daerah (MPD), yang dibentuk dan berkedudukan ditingkat Kabupaten atau Kota, Majelis Pengawas Wilayah (MPW), yang dibentuk dan berkedudukan ditingkat Provinsi, dan Majelis Pengawas Pusat (MPP), yang dibentuk dan berkedudukan ditingkat Ibukota Negara.<sup>87</sup>

Majelis pengawas daerah akan memberikan sanksi kepada Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, karena tidak bertindak amanah, tidak jujur, tidak seksama, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum dan melakukan pelanggaran terhadap sumpah jabatan Notaris Pasal 4 ayat (2) UUJN.

Kontrak bisnis syariah dalam pembuatannya harus sesuai dengan hukum syariah yang berlaku. Notaris yang menangani kontrak bisnis syariah memiliki kriteria tertentu. Kriteria notaris yang dapat direkomendasikan untuk menangani kontrak bisnis syariah direkomendasikan yang sudah pernah mengikuti pelatihan syariah.

Wawancara notaris Bustan pada tanggal 31 Mei 2019 menyatakan bahwa:

Kriteria Notaris yang direkomendasikan dalam menangani kontrak syariah yaitu mereka yang telah mengikuti Pelatihan Syariah.<sup>88</sup>

<sup>87</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491, Ps. 15.

<sup>88</sup> Bustan, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 31 Mei 2019

Hal senada diungkapkan oleh notaris Ariadin tentang notaris yang dapat direkomendasikan dalam menangani kontrak bisnis syariah, yang menyatakan bahwa:

Notaris yang direkomendasikan dalam menangani kontrak syariah adalah mereka yang telah melalui jenjang pendidikan kenotariatan kemudian diberi pilihan untuk mengikuti pelatihan syariah sehingga tidak menutup kemungkinan ada notaris non muslim yang menangani kontrak bisnis syariah.<sup>89</sup>

Dalam pembuatan akta-akta otentik dalam kontrak bisnis syariah, notaris memiliki peran dan posisi yang sangat penting karena akta otentik yang dibuat oleh notaris akan menjadi alat bukti dan memiliki kekuatan hukum. Dalam wawancara peneliti dengan notaris Bustan tertanggal 31 Mei 2019 dalam hal menjalankan/melaksanakan peran notaris dalam pembuatan kontrak syariah yaitu mengatakan bahwa :

Notaris menduduki posisi yang sangat penting dalam industri perbankan syariah, terutama dalam pembuatan akta-akta otentik yang berkenaan dengan perjanjian-perjanjian atau kontrak-kontrak dan pengikatan jaminan. Fungsi dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alat bukti yang memiliki kekuatan hukum sempurna'

Oleh karena posisi dan peran notaris sangat penting dalam kontrak bisnis syariah sehingga dibutuhkan kemampuan dan pengetahuan yang baik terutama dalam hukum Islam yang memenuhi rukun dan syarat suatu kontrak. Notaris Ariadin mengatakan bahwa:

<sup>89</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 3 Juni 2019

Seorang notaris yang menangani masalah kontrak syariah dituntut untuk memiliki kemampuan dan pengetahuan yang cukup memadai mengenai jenis-jenis akad syariah, seperti Mudharabah, Murabahah, Ijarah, dsb dan produk-produk dari lembaga keuangan syariah, karena berbeda dengan jenis produk yang ditawarkan oleh bank konvensional, misalnya tabungan syariah.<sup>90</sup>

Lebih lanjut disebutkan oleh notaris Ariadin bahwa “dalam hukum ekonomi syariah, akta otentik yang dibuat oleh Notaris sama dengan perjanjian atau perikatan dalam sebuah akta pada umumnya, yakni perjanjian (akad) yang terjadi antara dua belah pihak berdasarkan kesepakatan keduanya untuk melakukan penawaran dan penerimaan (Ijâb-Qâbul) mengenai suatu obyek”.<sup>91</sup>

Keberadaan jabatan sebagai Notaris sangat penting dan dibutuhkan masyarakat luas, mengingat fungsi Notaris adalah sebagai Pejabat Umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik. Akta atau surat yang autentik dapat dikatakan sebagai alat bukti yang paling sempurna.<sup>92</sup>

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 terbebannya seseorang atas suatu kewajiban.<sup>93</sup>

Sesuai dengan kewenangannya dalam membuat akta, notaris berhak untuk membuat semua akta yang diperlukan oleh para pihak sepanjang

<sup>90</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal .3 Juni 2019

<sup>91</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 3 Juni 2019

<sup>92</sup> Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum Universitas Bandar Lampung, Lampung, 2014, hlm.2.

<sup>93</sup> Abdul Ghafur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.25.

kewenangan untuk membuat akta tersebut tidak dikecualikan kepada pihak lain (openbaar ambtenaar ). Keberadaan notaris dalam kontrak bisnis termasuk bisnis syariah adalah sangat penting mengingat tugas pokoknya membuat akta otentik yang diperlukan sebagai alat bukti telah terjadinya peristiwa hukum. Sebagai pejabat umum pembuat akta otentik, notaris dituntut memiliki kepribadian yang baik, bekerja mandiri, jujur tidak memihak (adil) dan penuh rasa tanggung jawab. Disamping itu, ia juga dituntut untuk memiliki kecakapan atau penguasaan dalam bidang hukum yang menjadi kompetensinya<sup>94</sup>.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik dibatasi oleh 4 (empat) hal, yaitu :

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akte yang dibuatnya
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akte itu dibuat
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akte itu dibuat
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akte itu.

Mengingat begitu besarnya tugas yang menjadi tanggungjawab seorang notaris maka dibutuhkan adanya suatu kode etik sebagai pedoman bagi notaris dalam bersikap dan berperilaku dalam melaksanakan tugasnya. Kode etik

<sup>94</sup> Ustad Adil. *Mengenal Notaris Syariah*. (Bandung: PT Citra Adita Bakti.2011). Hlm. 5



yang telah disusun sebagai aturan bagi profesi pasti memiliki tujuan agar terciptanya keselarasan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi secara profesional.

Namun dalam masyarakat masih ditemukan beberapa notaris yang melanggar ketentuan kode etik notaris, untuk hal ini Dewan Kehormatan Notaris sebagai wadah yang menangani masalah atau pelanggaran yang dilakukan oleh notaris mempunyai kewajiban baik sebagai anggota perkumpulan atas inisiatif sendiri atau setelah ada pengaduan secara tertulis dari anggota perkumpulan atau orang lain disertai bukti-bukti yang meyakinkan telah terjadinya pelanggaran kode etik. Maka Dewan Kehormatan akan memberikan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan.

### **3. Tantangan dan Hambatan Notaris dalam membuat kontrak bisnis syariah**

Setiap notaris harus mempunyai pengetahuan yang cukup luas dan mendalam serta keterampilan yang baik dalam merancang, menyusun, membuat berbagai akta otentik, susunan bahasa, teknis yuridisnya rapi, baik dan benar, karena disamping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran, ketulusan dan memiliki sifat atau pandangan yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya

Dalam pembuatan kontrak bisnis syariah ada beberapa tantangan dan hambatan yang dialami oleh notaris.

Tantangan yang dihadapi notaris dalam menangani kontrak bisnis syariah diantaranya adalah terkait dengan instrumen hukum yang

menjadi pedoman masih kurang, yaitu hukum yang masih berkiblat ke hukum perjanjian konvensional.<sup>95</sup>

Akad memiliki arti yang sama dengan perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Dari kesepakatan inilah kemudian dibuat akta akad pembiayaan. Akad pembiayaan sering terjadi dalam transaksi yang berprinsip syariah, terutama dalam lingkup perbankan syariah. Akad memiliki kesamaan dengan perjanjian, karena dalam akad harus terdapat kesepakatan para pihak. Salah satu prinsip akad yang utama adalah hurriyah (kebebasan), dalam artian para pihak yang hendak melakukan akad, memiliki kebebasan berkehendak dalam akad tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kecurangan dalam melaksanakan kehendaknya.

Dalam asas kebebasan berkontrak, dimaksudkan kebebasan seseorang untuk membuat perjanjian macam apapun dan berisi apa saja sesuai dengan kepentingannya dalam batas-batas kesusilaan dan ketertiban umum, sekalipun perjanjian tersebut bertentangan dengan aturan-aturan atau pasal-pasal hukum perjanjian. Misalnya menurut aturan hukum perjanjian, barang yang diperjualbelikan oleh para pihak harus diserahkan ditempat dimana barang tersebut berada pada waktu perjanjian tersebut ditutup. Namun demikian para pihak dapat menentukan lain. Misalnya si penjual harus mengantarkan dan menyerahkan barang tersebut di rumah si pembeli. Menurut al-Zarqa kebebasan berkontrak itu meliputi empat segi kebebasan yaitu

---

<sup>95</sup> Ariadin, Notaris,

- a. Kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian,
- b. Tidak terikat kepada formalitas-formalitas, tetapi cukup semata-mata berdasarkan kata sepakata (perizinan).
- c. Tidak terikat kepada perjanjian-perjanjian bernama
- d. Kebebasan untuk menentukan akibat perjanjian.

Pada instrumen hukum yang pada saat ini masih dirasa kurang memadai karena masih berbasiskan paradigma kontrak bisnis konvensional adalah bidang notaris. Terkait pemberian pembiayaan, pihak *shahibul maal* akan meminta pada notaris untuk membuat suatu akta otentik mengenai hubungan hukum yang mengikat pihak *shahibul maal* dengan *mudharib*.

Kendala yang dialami oleh Notaris yaitu terkait dalam pembuatan akta, terutama pada saat pembacaan serta penandatanganan akta, karena jika salah satu pihak tidak hadir maka pembacaan serta penandatanganan akta tersebut diundur, namun dalam kenyataannya Notaris harus tetap melaksanakan penandatanganan akta tersebut dikarenakan jika ditunda maka prosesnya akan semakin lama.

Hal ini tentu menyalahi peraturan yang ada, namun disisi lain para pihak sudah mempercayakan kepada Notaris karena sudah menjadi rekanan untuk mengurus pembuatan akta tersebut, dan tidak semua pihak mengetahui akibat dari tidak terpenuhinya hal tersebut bisa menjadi perjanjian dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya menjadi dibawah tangan, tidak menjadi akta otentik lagi. Dalam hal ini penulis

menyarankan bahwasanya apabila salah satu pihak tidak bisa hadir dalam pembuatan akta sebaiknya dalam pelaksanaannya dapat diwakilkan melalui surat kuasa yang sekurang-kurangnya dilegalisasi oleh Notaris, sehingga akta tersebut tidak turun menjadi akta atau dibawah tangan.

Meskipun produk-produk kontrak syariah berlandaskan pada hukum Islam, namun produk tersebut tidak hanya diperuntukkan bagi umat muslim saja tapi juga umat non muslim. Bahkan untuk perjanjian /akadnya pun bisa dibuat oleh notaris non muslim., karena dalam undang-undang tidak ada pembedaan notaris berdasarkan keyakinan yang dianut. Tanggungjawab notaris dalam membuat akta akad pembiayaan di Bank Syariah terbatas pada apa yang dituangkan dalam akta tersebut, karena pada dasarnya notaris hanya menuangkan secara administratif keinginan para pihak dalam akta, sepanjang memenuhi ketentuan dalam Hukum Islam yakni rukun dan syarat.

## **B. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN**

Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris diperoleh informasi bahwa dalam prosedur pembuatan kontrak bisnis di Kota Parepare pada dasarnya tidak mensyaratkan suatu format tertentu sepanjang kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan dalam hal hak dan kewajiban masing-masing. Dalam Undang-undang diperintahkan untuk membuat dan/atau menyalahkan kontrak secara tertulis dalam bentuk akta notaris yang merupakan hasil perundingan dari kedua belah pihak.

Format akta akad pembiayaan syariah tersebut merupakan format akta kebiasaan yang berlangsung dalam akad pembiayaan bank syariah. Tetapi pada umumnya untuk bagian isi bisa berbeda-beda pada setiap bank syariah, karena setiap bank syariah memiliki ketentuan yang berbeda terhadap pembiayaan syariah.

Dalam proses pembuatan atau legalisir akta oleh notaris diawali dengan adanya surat penawaran dari Bank yang dikenal dengan istilah *Offering Letter* yang berisi tentang hal-hal yang diinginkan dalam pelaksanaan perjanjian atau perikatan yang diberikan.

Perjanjian atau perikatan yang dibuat oleh bank pada umumnya berisi tentang ketentuan akad, misalnya akad murabahah yang meliputi: harga beli, uang muka, marjin keuntungan, harga jual bank, biaya administrasi, jenis pembiayaan, penggunaan pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, jatuh tempo pembiayaan, angsuran per bualan, jatuh tempo pembayaran, *ta'widh* dan *ta'zir*, jenis jaminan, letak jaminan, bukti kepemilikan jaminan, luas bangunan/luas tanah, dan nama pengembang/penjual. Penawaran dari bank ini memiliki dasar hukum dalam peraturan internal setiap bank.

Setelah mendapatkan ajuan penawaran dari pihak bank, selanjutnya notaris memeriksa dan mencermati hal-hal yang diinginkan dalam penawaran tersebut, selanjutnya notaris meminta kelengkapan dokumen dari klien atau user seperti fotocopy perjanjian kredit antara bank dengan para pihak yang membuat kesepakatan, asli jaminan misalnya sertifikat untuk dilakukan

pengecekan, identitas para pihak dan kelengkapan berkas lainnya. Untuk kelengkapan dokumen KPR pihak bank harus menyiapkan:

- 1) Surat penegasan persetujuan penyediaan kredit (SP3) yang memuat hal: nama debitur, nomor debitur, jumlah fasilitas kredit (nilai KPR), jenis fasilitas kredit, presentase bunga/bagi hasil, jangka waktu kredit, tanggal jatuh tempo angsuran, besarnya yang harus dibayar serta nilai jaminan objek pertanggung,
- 2) Perjanjian kredit dibawah tangan dari bank
- 3) Identitas debitur dan jaminan (sertifikat/SHM/SHGB) yang berisi nama pemegang hak (developer), perorangan atau badan hukum, copy KTP suami/istri, debitur pemegang hak, nomor hak milik/HGB, nomor surat ukur, luas, copy SPPT-PBB tahun berjalan berikut pelunasannya, serta validasi pajak PPH dan BPHATB.
- 4) Kelengkapan dokumen pengikatan (sebelum akad KPR) dan pastikan sudah ada SP3K, perjanjian kredit di bawah tangan, KTP debitur suami/istri, KTP pemegang hak suami/istri, dan kartu keluarga, pengecekan sertifikat di BPN.
- 5) Prosedur/tahapan pelaksanaan akad KPR dan pengikatan jaminan.
  - Pastikan SP3K sudah ada dari Bank
  - Pastikan Copy KTP debitur, kreditur, copy developer
  - Pastikan asli sertifikat jaminan sudah diserahkan developer
  - Pastikan sertifikat telah dilakukan pengecekan
  - Pastikan PPH dan BPHAT telah dibayar

- Pastikan perjanjian kredit dibawah tangan telah diserahkan oleh bank dan lakukan legalisasi perjanjian kredit, akte jual beli telah dibuat dan dinomori, akte pengakuan hutang telah dibuat dan dinomori, surat kuasa membebaskan hak tanggungan, akte pemberian hak tanggungan telah dibuat dan dinomori, siap untuk akad KPR dan tandatangan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan.
- 6) Penyerahan dokumen, proses balik nama dan pendaftaran hak tanggungan.
- Penyerahan dokumen kepada bank paling lambat satu minggu setelah akad perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak dan telah dilegalisasi, akte pengakuan hutang yang telah ditandatangani, akte jual beli yang telah ditandatangani, SKMHT yang telah ditandatangani.
  - Proses balik nama
  - Proses penandatanganan hak tanggungan
  - Penyerahan sertifikat asli dan sertifikat HT yang telah selesai didaftar atas nama kreditur/bank ke pihak bank.

Sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang dimiliki oleh lembaga notaris yaitu dalam hal kelengkapan dokumen penghadap (klien/user/bank).<sup>96</sup> Standar Operasional Prosedur untuk kelengkapan dokumen yang ada pada lembaga notaris dan PPAT memiliki staf yang menangani kelengkapan dokumen tersebut yaitu bagian *prepare akta*,

<sup>96</sup> Ariadin, Notaris di Parepare, wawancara, tanggal 3 Juni 2019.

penyimpanan minuta dan laporan yang bertugas meminta dan menyiapkan kelengkapan dokumen penghadap (user/bank), berupa copy e-KTP, copy NPWP, copy Kartu Keluarga, copy Akte, copy SPPT-PBB, dan STTS, copy dan/atau asli sertifikat dan dokumen pendukung kelengkapan lainnya yang diperlukan, dan memasukkan ke dalam satu map biru yang telah ditemplei kartu kontrol, memberi ceklis, paraf, tanggal dan jam penyerahan dokumen, kemudian menyerahkan copy dokumen yang telah lengkap kepada bagian staf yang menangani prepare permohonan ke instansi, administrasi dan IT karena tugas dari staf prepare permohonan ini yaitu menerima dan menyimpan copy kelengkapan dokumen dan mempersiapkan segala permohonan yang dibutuhkan untuk memulai proses pengerjaan dokumen klien, berupa permohonan pengecekan dan lainnya sesuai apa yang telah ditentukan bagian prepare permohonan. Selanjutnya membuat dan melakukan persiapan seluruh macam berkas permohonan yang diperlukan dimasukkan dalam satu map (sesuai warna) yang telah ditemplei kartu kontrol, memberi ceklis, paraf, tanggal dan jam penerimaan dokumen kemudian melakukan pengimputan ke sistem web aplikasi setiap permohonan-permohonan, pendaftaran-pendaftaran dan perkembangan penyelesaian dokumen. Kemudian membuat dan menyerahkan permohonan (pengecekan sertifikat) yang telah dilengkapi kepada staf bagian pendaftaran dan penyelesaian dokumen dengan menandatangani kartu kontrol, memberi ceklis, paraf, tanggal dan jam penerimaan dokumen. Selanjutnya menerima berkas permohonan yang telah lengkap dan benar dengan memberi ceklis, paraf, tanggal dan jam penerimaan



berkas permohonan pada kartu kontrol. Kemudian bagian prepare akta dan penyimpanan minuta dan laporan membuat dan menyiapkan akta sesuai dengan activity yang telah ditentukan di dalam KPI.

Selanjutnya sebelum penandatanganan akta harus didahului dengan pembacaan dan penjelasan isi akta kepada para penghadap secara baik dan jelas. Terkhusus untuk akta yang dibuat oleh notaris, bilaman dokumen lampiran minuta akta telah lengkap, dapat langsung melengkapi dan mengefektifkan akta dengan memberi nomor, hari, tanggal dan jam pada minuta akta, tanda tangan dan paraf, saksi-saksi dan notaris, menyimpan minuta akta pada file serta mengeluarkan salinannya.

Salah satu bagian dari Standar Operasional Prosedur dari lembaga notaris yaitu validasi dalam hal pembayaran pajak yang dimulai dengan membuat perhitungan pajak dan menerima pembayaran pajak dari klien/user kemudian menyiapkan permohonan validasi pajak lalu menyerahkan ke kantor dispenda Parepare. Setelah permohonan divalidasi atau disetujui, maka dilakukan permohonan pajak kepada kantor dispenda dan pajak PPH kepada KPP Pratama Parepare. Setelah seluruh pajak telah terbayar dan divalidasi kemudian bukti pembayaran pajak diserahkan kepada bagian prepare permohonan ke instansi dengan memberi ceklis, paraf, tanggal dan jam penerimaan dokumen pada kartu kontrol. Selanjutnya bagian permohonan ke instansi mencatat bahwa seluruh permohonan dan pembayaran pajak telah selesai dan lengkap untuk segera diefektifkan akta-akta yang telah dibuat.

Tahap selanjutnya yaitu setelah seluruh penandatanganan selesai, dilanjutkan dengan memberikan surat yang dikenal sebagai *covernote* dimana dalam *covernote* ini surat keterangan yang diberikan oleh notaris kepada pihak bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penandatanganan akta perjanjian kredit dan akta pemberian jaminan antara pihak debitur dan pihak bank serta keterangan lainnya. *Covernote* yang dikeluarkan oleh notaris adalah sebatas surat keterangan saja, tidak memiliki kekuatan apapun karena bukan akta otentika atau akta di bawah tangan. Akibat hukum terhadap pertanggungjawaban yang dapat dituntut kepada notaris akibat dari kegagalan *covernote* yang disebabkan oleh adanya kesalahan atau kelalaian notaris adalah pertanggungjawaban perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum atau berdasarkan wanprestasi. Pertanggungjawaban pidana hanya dapat dituntut kepada notaris apabila ada tindakan hukum yang secara sengaja dan penuh kesadaran serta direncanakan oleh notaris bersama debitur bahwa *covernote* yang diterbitkan tersebut untuk dijadikan suatu alat melakukan, turut serta melakukan, atau membantu melakukan suatu kebohongan/memberikan keterangan yang tidak benar yang dapat merugikan pihak bank. Bank hendaknya juga tidak berlindung dibawah *covernote* notaris, untuk melakukan pembenaran dalam pencairan kredit. *Covernote* dikenal dengan istilah surat keterangan, surat ini digunakan untuk menerangkan bahwa suatu akte sedang dalam proses pengurusan di kantor notarsi yang bersangkutan. Dalam UUJN tidak pengaturan mengenai *covernote*, dalam dunia perbankan *covernote* digunakan sebagai pegangan

bagi bank dalam mencairkan kredit bagi debitur agar debitur tidak menunggu terlalu sampai semua proses selesai.

Covernote pada umumnya berisi keterangan Notaris antara lain mengenai :

- Penyebutan identitas notaris/PPAT dan wilayah kerjanya
- Keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat
- Keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses
- Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses
- Keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan
- Tempat dan tanggal pembuatan covernote, tanda tangan dan stempel notaris.

Selanjutnya notaris berkewajiban menarik kembali asli covernote setelah seluruh pekerjaan notaris selesai dilaksanakan kemudian membuat tanda terima baru bahwa seluruh berkas yang telah diterima

Menurut Ahmadi, Dalam Kontrak Syariah tidak dipersyaratkan adanya suatu format yang baku, tidak ada ketentuan atau undang-undang yang secara tegas menentukan tentang format kontrak yang baik. Hal ini dimaksudkan bahwa format dalam kontrak syariah dapat berlaku positif pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Bank maupun Non-Bank, pada dasarnya tidak bertentangan prinsip-prinsip dalam ekonomi Islam, dan dalam aplikasi akad-

akad kontraktual dalam perjanjian syariah yang absah dan dibenarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>97</sup>.

Dalam hal aturan dalam kontrak bisnis syariah diperoleh informasi dari hasil wawancara dengan pihak notaris bahwa aturan dalam kontrak bisnis diperoleh dari perjanjian yang dibuat dalam kontrak syariah sehingga menjadi rambu yang membatasi kedua belah pihak karena adanya asas kebebasan berkontrak. Hal ini senada dengan pendapat Musjtari bahwa Sebagaimana dalam Hukum Perjanjian menurut KUH Perdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan riil, dalam hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian<sup>98</sup>.

Kontrak yang dibuat secara tertulis yang memang telah diperintahkan berdasarkan undang-undang dengan ancaman bahwa kontrak tersebut tidak mengikat jika tidak dibuat secara tertulis, atau biasa disebut dengan perjanjian formal, biasanya sudah ada format tertentu yang telah disiapkan oleh notaris kalau kontrak tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris, tetapi kalau perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian formal, dalam arti tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dibuat secara tertulis, kontrak semacam inilah yang biasanya dirundingkan secara langsung oleh para pihak, namun ada pula yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau kontrak standar. Susunan akta perjanjian lazimnya dibuat dengan susunan antara lain:

(1) Judul (heading); (2) Pembukaan (opening); (3) Komparisi para pihak; (4)

---

<sup>97</sup> Hasnah, Bank Muamalat Parepare, wawancara pada tanggal 22 Mei 2020

<sup>98</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), 47.

Pramesse (recitals); (5) Isi perjanjian yang berupa ketentuan dan persyaratan (terms and condition); (6) Penutup (closure); (7) Penandatanganan; dan (8) Bea materai.

Dari hasil wawancara juga diperoleh informasi bahwa perjanjian yang dibuat akan menjadi aturan atau hukum yg berlaku bagi para pihak, olehnya itu beberapa hal yang diatur dalam kontrak syariah dapat menjadi rambu yg membatasi para pihak. Hal ini juga didukung dengan pemahaman notaris dari hasil wawancara yang mengatakan bahwa suatu kontrak bisnis syariah dikategorikan cacat hukum apabila kontrak yang dibuat pencatatannya tidak dilakukan di hadapan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik yang diatur dalam undang-undang. Hal ini sesuai dengan pendapat Ustad Adil yang mengatakan agar suatu perjanjian mendapatkan kekuatan hukum maka harus tercatat dihadapan notaris, karena itu, setiap bisnis termasuk di dalamnya adalah bisnis syariah, selalu membutuhkan notaris sebagai pejabat yang membuat akta otentik sesuai dengan tugasnya yang diatur dalam UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris juga diberi kewenangan untuk memberikan nasehat hukum (legal advice) kepada kliennya agar mencapai kesadaran hukum yang tinggi, yaitu menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sehingga transaksi yang diperjanjikan dihadapan notaris tidak cacat secara hukum.<sup>99</sup>

Dalam membuat kontrak bisnis, ada beberapa hal yang harus diperhatikan agar tidak terjadi konflik atau perselisihan antara kedua belah

---

<sup>99</sup> Ustad Adil. *Mengenal Notaris Syariah*. (Bandung: PT Citra Adita Bakti.2011). Hlm. 86

pihak. Dari hasil wawancara dengan pihak notaris diperoleh informasi bahwa dalam membuat kontrak bisnis syariah beberapa hal yang harus diperhatikan sehingga tidak terjadi konflik dengan kedua belah pihak yaitu dengan melakukan riset mengenai rekan bisnis, kejelasan identitas dari kedua belah pihak, bahasa yang digunakan dalam kontrak harus bisa dipahami termasuk mengitung kerugian dan menulis masa berlaku dan berakhirnya suatu kontrak. Dalam membuat suatu kontrak ada beberapa tahapan-tahapan yang harus dilalui agar kontrak yang dibuat dapat menampung semua kepentingan kedua belah pihak meskipun tidak semua kontrak yang tertulis harus dilakukan oleh keduanya karena bisa saja hanya satu pihak yang membuat draft kontrak dan perbaikannya diserahkan kepada pihak lain apabila ada hal-hal yang masih perlu diperbaiki termasuk kesepakatan tentang klausul yang terdapat dalam draft tersebut.

Peran notaris dalam kontrak bisnis pada perbankan syariah sangat dibutuhkan khususnya dalam hal pembuatan akad/kontrak. Meskipun pihak perbankan bisa membuat sendiri kontrak perjanjiannya namun akad tersebut dikategorikan sebagai akad di bawah tangan karena berbeda dengan akad yang dibuat oleh notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sama dengan akta otentik lainnya.

Dari uraian tersebut menunjukkan bahwa pemahaman notaris tentang prosedur pembuatan kontrak bisnis syariah cukup baik. Hal ini dibuktikan dengan hasil wawancara peneliti dengan notaris tersebut yang menguraikan secara lengkap bagaimana prosedur pembuatan kontrak bisnis syariah di kota

Parepare seperti format kontrak yang membedakan dengan perjanjian konvensional.

Dalam praktik perjanjian bisnis di dunia perbankan dewasa ini tentu sangat membutuhkan notaris yang mampu memahami konsep-konsep akad syariah dan penerapannya dalam praktek perbankan syariah. Pemahaman terhadap kontrak kontrak bisnis dalam berbagai produk keuangan dan perbankan syariah merupakan suatu hal yang mutlak dan harus dikuasai oleh notaris perbankan syariah, seperti perjanjian murâbahah, musyârahah, mudhârahah, ijârah, istishnâ, ijârah muntahiyah bit tamlîk (IMBT), musyârahah mutanaqishah, pembiayaan take over syariah, refinancing syariah, jaminan syariah, anatomi akta-akta syariah, dan sebagainya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris yang dilakukan oleh peneliti diperoleh informasi bahwa tugas dan kewajiban notaris tercantum dalam UUJN dimana notaris berwenang membuat akte autentik yang berhubungan dengan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Hal tersebut diungkapkan oleh notaris terkait dengan tugas dan wewenangnya. Hal ini menandakan bahwa pada umumnya notaris yang ada di Parepare sudah mengetahui tugas dan wewenang mereka yang terkait dengan kontrak bisnis. Bahkan dijelaskan bahwa mereka mempunyai wewenang dalam membuat akta autentik yang didalamnya memuat tentang jaminan kepastian tanggal pembuatan akta, salinan dan kutipan akta yang ditetapkan oleh undang-undang.



Terkait dengan hak dan kewajiban, informasi yang diperoleh berdasarkan hasil wawancara dengan notaris bahwa kewajiban notaris dalam pembuatan kontrak bisnis syariah adalah menjaga kerahasiaan akta yang dibuat dalam artian harus amanah serta tetap berpedoman pada kejujuran dan tidak berpihak serta pelayanan yang diberikan harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Disamping kewajiban yang harus dipenuhi, notaris juga mengungkapkan bahwa ada hak-hak mereka juga yang harus dipenuhi misalnya mereka berhak menolak memberikan jasanya apabila dalam kondisi sakit. Kemudian dalam hal-hal yang menjadi larangan notaris dalam pembuatan kontrak bisnis syariah, notaris mengungkapkan bahwa larangan tersebut sama dengan perjanjian secara umum dan telah ditentukan dalam pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris seperti jabatan di luar wilayahnya, meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari tanpa alasan yang sah, merangkap sebagai pegawai negeri dan merangkap jabatan sebagai advokat. Diperkuat lagi dengan notaris yang lain yang mengatakan bahwa apabila larangan tersebut dilanggar akan ada sanksi terhadap notaris yang melanggar larangan tersebut. Sanksi yang diberikan berupa teguran, peringatan, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak terhormat (pemecatan). Sanksi ini berasal dari dewan kehormatan atau majelis pengawas daerah apabila terbukti bertindak tidak amanah, tidak jujur, tidak seksama dan tidak menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum.



Dalam pembuatan kontrak bisnis syariah ada kriteria yang diungkapkan oleh notaris dari hasil wawancara peneliti yang menyatakan bahwa notaris yang diberi kewenangan untuk membuat kontrak bisnis syariah adalah mereka yang telah lulus sekolah notaris dan melanjutkan pendidikan dalam bentuk pelatihan syariah, pelatihan tersebut berlaku pada semua keluaran sekolah notaris baik yang muslim maupun non muslim. Selain itu tidak ada aturan atau hukum yang mengatur mengenai perbedaan notaris berdasarkan keyakinan yang dianut. Sehingga dalam masyarakat dapat saja ditemukan notaris non muslim yang menangani kontrak syariah di Parepare.

Penjelasan sebelumnya disebutkan bahwa selain membuat akte outentik notaris juga memiliki kewenangan lain sebagaimana disebut dalam UUJN, salah satunya yaitu peran notaris dalam dunia perbankan. Pihak bank dapat saja melaksanakan perjanjian tanpa melibatkan notaris, namun akte yang dibuat dihadapan notaris merupakan yang outentik yang memperoleh stempel otentisitas dan kuat dihadapan hukum.

Seorang notaris dalam menjalankan perannya dalam pembuatan kontrak syariah harus selalu memahami akta yang dibuatnya, termasuk dalam hal kontrak pada perbankan syariah, isi kontrak adalah apa yang diinginkan oleh para pihak yang dituangkan dalam perjanjian tertulis, apakah telah sesuai dengan keinginan para pihak. Hal ini penting karena mengingat bahwa kontrak yang dibuat oleh para pihak dihadapan notaris akan menjadi hukum bagi mereka yang terlibat.

Syariat Islam memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk melakukan akad sesuai yang diinginkannya, sebaliknya apabila ada unsur pemaksaan atau pemasangan kebebasan akan menyebabkan legalitas kontrak yang dihasilkan batal atau tidak sah. Asas ini menggambarkan prinsip dasar bidang muamalah yaitu kebolehan (mubah) yang mengandung arti bahwa hukum Islam memberi kesempatan luas perkembangan bentuk dan macam muamalah baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat.

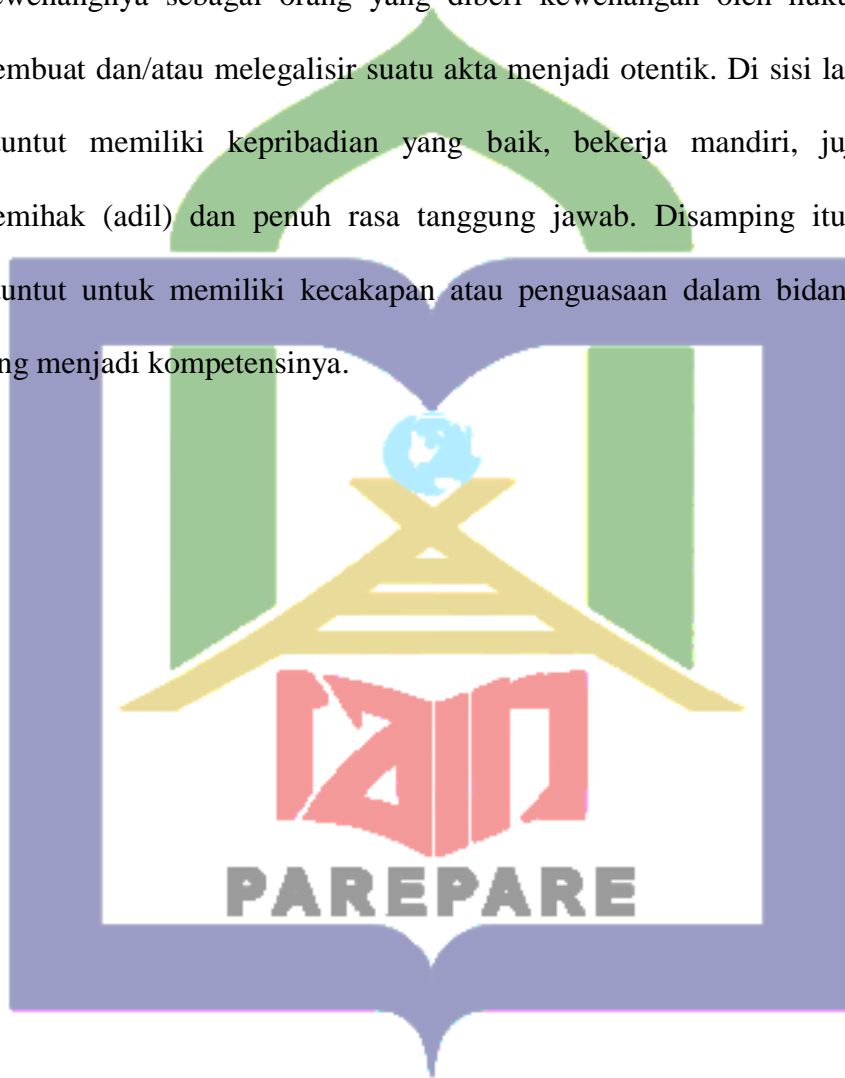
Banyak bidang-bidang usaha yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an, misalnya: pertanian (thariq al-zira'ah), peternakan, industri (thariq shina'ah), baik industri pakaian, industri besi ataupun industri bangunan, perdagangan (thariq tijarah), industri kelautan, dan jasa. Namun kebebasan berkontrak tersebut memiliki limitasi terhadap hal-hal yang sudah jelas dilarang dalam syariat. Tujuan dari limitasi tersebut adalah untuk menjaga agar tidak terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui kontrak yang dibuatnya. Limitasi tersebut antara lain larangan bertransaksi secara ribawi, larangan perjudian atau untung-untungan, dan larangan gharar (ketidakpastian risiko, spekulasi atau bahaya yang dapat menyesatkan pihak lain, yang di sini juga termasuk larangan ijon seperti menjual ikan yang masih berada dalam kolam (mukhabarah) atau menjual barang yang tidak dapat diserahkan karena belum dikuasai) dalam melakukan transaksi.<sup>100</sup>

Keberadaan notaris dalam kontrak bisnis termasuk bisnis syariah adalah sangat penting mengingat tugas pokoknya membuat akta otentik yang

---

<sup>100</sup> Muhammad Sjaiful, "Karakteristik Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Berbasis Syariah", Jurnal Universitas Halu Oleo, Vol. 15 No. 1 Mei 2015, h. 80.

diperlukan sebagai alat bukti telah terjadinya peristiwa hukum. Sebagai pejabat umum pembuat akta otentik, notaris dituntut untuk mengetahui dan memahami prosedur kontrak bisnis syariah hal ini mengingat tugas wewenangnya sebagai orang yang diberi kewenangan oleh hukum untuk membuat dan/atau melegalisir suatu akta menjadi otentik. Di sisi lain notaris dituntut memiliki kepribadian yang baik, bekerja mandiri, jujur tidak memihak (adil) dan penuh rasa tanggung jawab. Disamping itu, ia juga dituntut untuk memiliki kecakapan atau penguasaan dalam bidang hukum yang menjadi kompetensinya.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

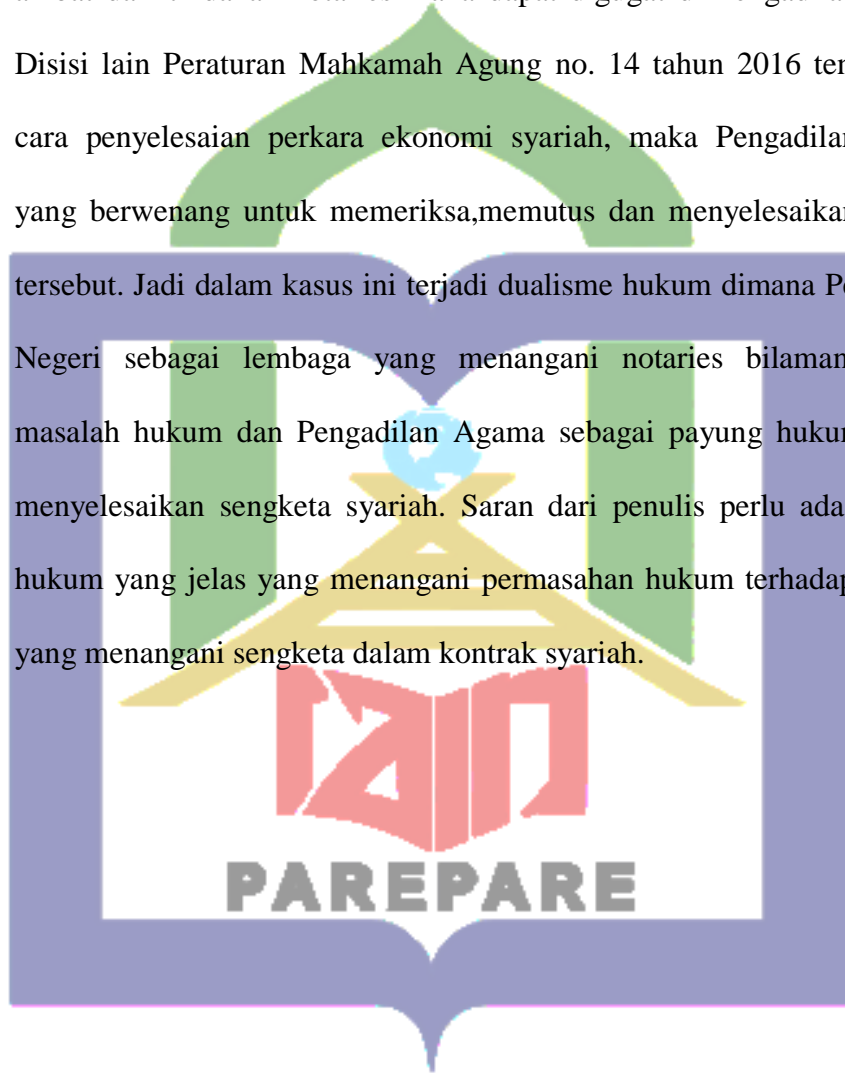
1. Dalam kontrak bisnis syariah secara umum prosedur pembuatan kontrak bisnis syariah tidak mensyaratkan format tertentu yang digunakan, jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan dalam hal hak dan kewajiban masing-masing kemudian itulah yang dituangkan dalam bentuk perjanjian, dimana apa yang telah diperjanjikan oleh para pihak itulah yang menjadi aturan atau undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Notaris menduduki posisi yang sangat penting dalam industri perbankan syariah saat ini, karena notaris memiliki peranan dalam pembuatan akta-akta kontrak-kontrak produk perbankan syariah dan pengikatan jaminan. Praktik perjanjian bisnis di dunia perbankan dewasa ini tentu sangat membutuhkan notaris yang memiliki kompetensi dalam memahami konsep-konsep akad syariah dan penerapannya dalam praktek perbankan syariah.
3. Tantangan dan hambatan yang dialami notaris yaitu kurangnya instrumen yang lengkap yang menangani masalah kontrak bisnis syariah yang mana aturan hukum yang dipakai masih banyak berkiblat ke hukum konvensional, dimana juga notaris yang menangani masalah kontrak

bisnis syariah hanya berfungsi melegalisasi kontrak, tidak mengarahkan isi kontrak karena keterbatasannya.

## B. SARAN

1. Suatu kontrak atau perjanjian adalah suatu perikatan yang lahir dari adanya kesepakatan oleh para pihak yang memiliki kedudukan seimbang dalam mengambil keputusan untuk mencapai kata sepakat melalui proses negosiasi yang biasa dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, namun seiring perkembangannya dalam transaksi kontrak bisnis syariah di perbankan lahir suatu kontrak dimana salah satu pihak telah menyiapkan syarat-syarat baku pada formulir perjanjian yang sudah ada kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui. Perlu juga memberikan kebebasan kepada pihak lain untuk melakukan negosiasi agar tercapai prinsip bebas dalam berkontrak.
2. Dalam hal pelatihan syariah yang diwajibkan kepada notaries yang ingin menangani kontrak syariah perlu ada klasifikasi yang jelas agar notaris yang menangani kontrak syariah memiliki kompetensi serta tidak menimbulkan polemik dalam masyarakat, Hal-hal tersebut di atas menuntut notaris untuk benar-benar memahami tentang akad syariah, agar notaris memenuhi profesionalitasnya dalam menjalankan jabatannya serta memenuhi ketentuan kode etik, dimana notaris harus senantiasa memperbaharui keilmuannya dan memperhatikan peraturan-peraturan yang terbaru.

3. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik serta wewenang lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN no.30 Tahun 2004. Sebagai pejabat public bilamana terjadi kerugian akibat dari tindakan notaries maka dapat digugat di Pengadilan Negeri. Disisi lain Peraturan Mahkamah Agung no. 14 tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah, maka Pengadilan Agama yang berwenang untuk memeriksa,memutus dan menyelesaikan perkara tersebut. Jadi dalam kasus ini terjadi dualisme hukum dimana Pengadilan Negeri sebagai lembaga yang menangani notaries bilamana terjadi masalah hukum dan Pengadilan Agama sebagai payung hukum tempat menyelesaikan sengketa syariah. Saran dari penulis perlu ada lembaga hukum yang jelas yang menangani permasalahan hukum terhadap notaries yang menangani sengketa dalam kontrak syariah.



## DAFTAR PUSTAKA

- Adil, *Mengenal Notaris Syariah*. (Bandung: PT Citra Adita Bakti.2011).
- Adjie, Habib, & Muhammad Hafidh, 2014, *Akta Perbankan Syariah yang Selaras Pasal 38 UUJN*, Semarang, Pustaka Zaman.
- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (bandung, PT Refika Aditama, 2014).
- Ahmadi, Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta:Rajawali Pers, 2011).
- Anwar, Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah; Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, Ed. 1 Jakarta, RajaGrafindo Persada.
- Anshori ,Abdul Ghafur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009).
- Arliman S., Laurensius, 2016, *Urgensi Notaris Syariah dalam Bisnis Syari'ah di Indonesia*, Walisongo; Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan, Vol. 24 No. 1, Mei
- Ascarya, 2007, *Akad dan Produk Bank Syariah*, ed 1 Jakarta, RajaGrafindo Persada.
- ash-Shiddiqy, Hasby, 1997, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta, Bulan Bintang.
- Badrulzaman, Mariam Darus, 1980, *Perlindungan Terhadap Konsumen, Dilihat dari Sudut Perjanjian baku*, Jakarta, BPHN Departemen Kehakiman.
- Bahsan, M., 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Bank Indonesia, Peraturan Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad pengumpulan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- Bungin, Burhan, 2012, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* Cet; VIII, Jakarta, RajaGrafindo Persada.
- Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum Universitas Bandar Lampung, Lampung, 2014.
- Deliarnov, 2010, *Perkembangan Pemikiran Ekonomi*, Ed. III, Jakarta, Rajagrafindo Persada
- Departemen Agama Republik Indonesia, 2002, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang, Karya Toha Putra.
- DetikFinance, *Sejarah Berdirinya Bank Syariah di Indonesia*, diakses dari <https://finance.detik.com/moneter/d-3894544/sejarah-berdirinya-bank-syariah-di-indonesia> pada tanggal 20 September 2018
- Dewi, Gemala, dkk, 2006, *Hukum Perkikatan Islam di Indonesia*, Jakarta, Kencana.
- Djamil, Fathurrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).



- Djumhana, Muhammad, 2006, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Djuwaini, Dimyauddin, 2010, *Pengantar Fiqh Muamalah* Yogyakarta, Pustaka Kencana.
- Emzir, 2011, *Metode Penelitian Kualitatif, Cet;II*, Jakarta, RajaGrafindo Persada
- HS, Salim, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, (Jakarta, rajawali Pers, 2016).
- Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, LN No.3 Tahun 2014.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses dari <https://kbbi.web.id/paham>, pada tanggal 10 Oktober 2018
- Kanwil Kementerian Hukum Dan Ham Sulawesi Selatan Bidang Pelayanan Hukum, diakses dari <https://sulsel.kemenkumham.go.id/attachments/article/516/Kota%20Pare-Pare.pdf> pada tanggal 30 September 2018
- Karim, Adiwarman A. , 2005, *Islamic Banking; Fiqh and Financial Analysis*, Jakarta, RajaGrafindo Persada
- Kuswana, Wowo Sunaryo, *Taksonomi Kognitif*, Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Mardani, 2013, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, Kencana.
- Moleong, Lexy J., 2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, 2004, *Etika Bisnis Islami*, Yogyakarta, Akademi Manajemen Perusahaan YKON.
- Musjtari, Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012).
- Poin Poin Dalam Perjanjian*, diakses dari <https://www.hukumonline.com> pada tanggal 8 Desember 2020.
- Sjaiful, Muhammad, “*Karakteristik Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Berbasis Syariah*”, *Jurnal Universitas Halu Oleo*, Vol. 15 No. 1 Mei 2015.
- Sudijono, Anas, 2009, *Pengantar Statistik Pendidikan*, Jakarta, Rajawali pers,
- Sudjana, Nana, 2013, *Dasar-dasar Proses Belajar Mengajar*, Bandung, Sinar Baru algensido
- Suke, Silversius, 1991, *Evaluasi Hasil Belajar dan Umpan Balik*. Jakarta, Grasindo
- Sukiman, 2012, *Pengembangan Sistem Evaluasi*, Yogyakarta, *Insan Madani*,
- Tobing, G.H.S. Lumban, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3, Jakarta, Erlangga.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris



Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, *UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 TLN No 4432, Pasal 1 ayat 1*

Yusup, Dani K., 2015, *Peran Notaris dalam Praktek Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Prespektif Hukum Ekonomi Syariah) jurnal al-'Adalah vol. XII, No 4, Desember*



## BIODATA PENULIS



Fitriani Laibi, Lahir di Parepare pada tanggal 13 Oktober 1974. Penulis adalah bungsu dari pasangan H. Laibi (Alm) dan Hj. St. Hawang (Almh) dan saat ini penulis telah berkeluarga dengan Muh. Bahrhun Amiq. Penulis menempuh pendidikan formal pada pendidikan Tingkat Dasar di SD Neg. 1 Parepare Tahun 1986. Kemudian melanjutkan Pendidikan Tingkat Pertama pada SMP PGRI 1 Parepare Tahun 1989 dan menamatkan Sekolah menengah Atas pada SMA Negeri 1 Parepare pada tahun 1992. Di tahun yang sama penulis melanjutkan Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Ujung Pandang dan selesai di Tahun 1997. Tahun 2016 penulis melanjutkan Pendidikan Pasca Sarjana di Insitut Agama Islam Negeri Parepare konsentrasi Ekonomi Syariah.

Pada Tahun 2005 sampai dengan saat ini penulis merupakan Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Kementerian Agama Kota Parepare.

