

## ISU KONTEMPORER PERAN NOTARIS DALAM AKAD MURABAHAH DI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH

*Dudi Badruzaman*

STAI Sabili Bandung

Email: badruzaman.dudi@yahoo.com

### **Abstract**

In the growth and development of the Islamic Financial Institution (LKS) in Indonesia, there are three major challenges: First: how LKS can be an alternative financial institution for the community, especially the Muslim community. Second: Product innovation and growth must develop and still be able to compete with conventional financial institutions. And third: the products offered must still maintain the principles of Islamic shari'a. In providing guarantees of safety and comfort to customers, the role of the notary in the LKS is to provide legality. In the service function, a notary who has an attitude of honesty, fairness, transparency and neutrality (impartial to anyone) becomes an added value for the community to trust sharia financial institutions as a place for murabahah financing contracts that use collateral / collateral as a condition of the financing contract. With the descriptive method, this paper describes how the position and role of the notary in the Murabahah contract in the SYARIAH Financial Institution. In Murabahah financing, the role of the notary as a general official making deed becomes the legal strength of the parties in: making a Deed of Sale (AJB), Fiduciary contract / agreement, Power of Attorney (SKMHT) and Deed of Recognition (APHT) and Recognition Deed Debt. So that the parties who are in agreement can get a guarantee that is legally binding on the contract and can be used as an authentic deed if there is a dispute or something else related to the law.

### **Abstrak**

Dalam pertumbuhan dan perkembangan Lembaga Keuangan SYARIAH (LKS) di Indonesia, terdapat tiga tantangan besar: Pertama: bagaimana LKS bisa menjadi lembaga keuangan alternatif bagi masyarakat, khususnya umat Islam. Kedua: Inovasi dan pertumbuhan produk harus berkembang dan tetap bisa bersaing dengan lembaga keuangan konvensional. Dan ketiga: produk-produk yang ditawarkan harus tetap mempertahankan prinsip-prinsip syari'at Islam. Dalam memberikan jaminan keamanan dan kenyamanan pada nasabah, peran notaris di LKS sebagai pemberi legalitas (kekuatan hukum). Pada fungsi pelayanan, notaris yang memiliki sikap kejujuran, keadilan, transparansi dan netral (tidak memihak siapapun) menjadi nilai tambah untuk masyarakat dapat mempercayai lembaga keuangan syariah sebagai wadah tempat terjadinya akad pembiayaan murabahah yang menggunakan agunan/jaminan sebagai syarat akad pembiayaan tersebut. Dengan metode deskriptif, tulisan ini menguraikan bagaimana kedudukan dan peran notaris dalam akad Murabahah dalam Lembaga Keuangan SYARIAH. Dalam pembiayaan Murabahah, peran notaris sebagai pejabat umum pembuat akta menjadi kekuatan hukum para pihak dalam: membuat Akta Jual Beli (AJB), akad/perjanjian Fidusia, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Akta Pengakuan Hutang. Sehingga para pihak yang berakad sama-sama mendapatkan jaminan yang berkekuatan hukum atas akadnya dan bisa dipergunakan sebagai akta otentik jika dikemudian hari terdapat sengketa atau hal lain yang berkaitan dengan hukum.

**Keywords:** Notary Role, Murabahah Agreement, LKS, Authentic Deed.

## A. Pendahuluan

Pertumbuhan dan perkembangan Lembaga Keuangan SYARIAH (LKS) di Indonesia memasuki empat tren isu. *Pertama*: semangat ummat Islam untuk menjadikannya sebagai lembaga keuangan alternatif menjadi harapan di tengah persaingan bisnis dengan lembaga keuangan konvensional. *Kedua*: harus mampu mengikuti perkembangan global dibidang ekonomi dan teknologi. *Ketiga*: LKS juga harus tetap berpegang teguh pada ketentuan SYARIAH sebagaimana kerangka dasar yang jadi pijakan dalam setiap transaksinya.<sup>1</sup> *Keempat*: tumbuhnya isu bagi LKS yaitu belum didukung oleh instrument hukum lain yang memadai sebagaimana lembaga keuangan konvensional. Baik berkaitan dengan regulasi lembaga atau instansi lain yang terkait, yang terkadang masih menyulitkan produk dan akad yang digulirkan di LKS dalam operasionalnya. Salah satu instrumen hukum yang pada saat ini masih dipandang belum memadai adalah bidang ke-notaris-an.

Notaris memiliki peran penting dalam lembaga keuangan SYARIAH, karena ia berwenang membuat perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan serta dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Sehingga menjamin kepastian akta-akta tersebut sehingga tidak menimbulkan permasalahan atau sengketa dikemudian hari. Data-data tentang waktu, penyimpanan akta, salinan dan kutipannya dan yang lainnya, sepanjang akta itu ditetapkan oleh suatu peraturan umum, dan tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>2</sup>

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum seperti maksud dari ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 merupakan suatu jabatan yang diberikan oleh negara secara simbolis. Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 UUJN, yakni seorang notaris diangkat dan diberhentikan oleh menteri negara. Menteri negara dimaksud ialah, Menteri Kehakiman (sekarang disebut Menkumham), maka seorang notaris dapat menjalankan tugasnya dengan bebas tanpa dipengaruhi badan eksekutif atau unsur dari beberapa badan pemerintahan lain. Maksudnya adalah agar profesi notaris nantinya tidak takut untuk menjalankan tugas jabatannya, sehingga dapat bertindak netral dan independen.<sup>3</sup>

Selain itu, karena sifat dan hakikat dari pekerjaannya yang berorientasi pada legalisasi, menjadi landasan hukum tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasanya, maka dalam menjalankan profesinya, Kode Etik bagi Notaris sangatlah penting.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Abdul Ghofur Anshory, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2009), 8.

<sup>2</sup> Laurensius Arliman S, *Notaris Dan Penegak Hukum Oleh Hakim* (Yogyakarta: Deepublish, 2015), 2.

<sup>3</sup> Dedy Rajasa Waluyo, "Hanya Ada Satu Pejabat Umum Ialah Notaris," *Jurnal Notariat*, 2013, 41.

<sup>4</sup> Endang Purwaningsi, "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum FH Yarsi 2* (2011).

Akta notaris diperlukan karena ada dua alasan yaitu: *Pertama*: karena diperintah oleh undang-undang dan untuk kepentingan pembuktian. *Kedua*: diperlukan untuk kepentingan pembuktian peristiwa yang telah lalu. Apabila akta tersebut berupa akta notaris, maka akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena patut dipercaya kebenarannya dan tidak memerlukan alat bukti lain.<sup>5</sup>

Lembaga keuangan –termasuk perbankan SYARIAH– memanfaatkan jasa hukum Notaris dalam setiap perjanjian akta, seperti jaminan fidusia,<sup>6</sup> hak tanggungan dan lain sebagainya. Berdasar Pasal 1686 KUHPerdara, akad akta memiliki kedudukan yang sama dengan akta otentik yang dalam pengabsahannya dilakukan oleh Notaris. Dalam UUJN tidak mengenal adanya keyakinan berkaitan dengan agama yang dianut bagi para pihak yang menghadap Notaris untuk dibuatkan akta. Walaupun LKS tetap memegang prinsip-prinsip syariah, yaitu prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah,<sup>7</sup> tetapi yang berinteraksi dengan LKS bukan hanya muslim, tetapi juga masyarakat umum secara luas.

Dengan menerapkan peran profesi notaris yang adil, jujur, transparan dan netral dalam akad pembiayaan murabahah, maka akan timbul kepercayaan nasabah terhadap LKS. Nasabah akan merasa dilayani dan diperlakukan secara etis sehingga akan memunculkan kepuasan, sehingga nasabah akan loyal dalam menggunakan jasanya. Apabila kepuasan konsumen tetap dijaga maka perusahaan akan *sustainable* dan dapat dipercaya dalam jangka panjang.<sup>8</sup> Sebaliknya, jika perilaku jujur diabaikan, bisa membuat perusahaan kehilangan kepercayaan bahkan mungkin dituntut di muka hukum. Manajemen yang tidak menerapkan nilai-nilai perilaku kejujuran dan hanya berorientasi pada laba (tujuan) jangka pendek, tidak akan mampu bertahan (*survive*) dalam jangka panjang.<sup>9</sup>

## B. Notaris: Kewenangan dan Kedudukannya

Secara bahasa, notaris berasal dari bahasa latin *notarius*, yaitu orang yang menjalankan pekerjaan menulis pada zaman Romawi. Pada abad ke-5 dan ke-6 sebutan *notarius*, diberikan kepada penulis atau sekretaris pribadi saja.<sup>10</sup> Fungsi

<sup>5</sup> Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*, cet. Ke-I (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), 137.

<sup>6</sup> Fidusia dalam bahasa Indonesia disebut juga dengan istilah “penyerahan hak milik secara kepercayaan”. Dalam terminologi Belandanya sering disebut dengan istilah lengkapnya berupa Fiduciare Eigendoms Overdracht (FEO), sedangkan dalam bahasa Inggrisnya secara lengkap sering disebut istilah Fiduciary Transfer of Ownership. Sedangkan pengertian fidusia berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUF adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.

<sup>7</sup> Berdasar Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, definisi Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

<sup>8</sup> Sri Nawatmi, “Etika Bisnis Dalam Perspektif Islam, *Fokus Ekonomi* 9 (2010): 51.

<sup>9</sup> Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam* (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2013), 66.

<sup>10</sup> Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum* (Yogyakarta: Center For Documentation and Studies of Bussines Law, 2003), 31.

*notarius* pada saat itu sangat berbeda dengan fungsi notaris pada saat ini. Sedangkan secara istilah, menurut UU RI No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik,<sup>11</sup> mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan *groose*, salinan dan kutipannya semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>12</sup> Dalam pengertian ini, secara umum ada dua aliran dalam praktik kenotariatan, yaitu *common law*<sup>13</sup> dan *civil law*.<sup>14</sup>

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang masih disegani. Notaris adalah seseorang (figur) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan bukti yang kuat, tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*ongkreukbaar* atau *unimpeachable*). Akta notaris juga membuat “tutup mulut” dan membuat sesuatu perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang. Kalau seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.<sup>15</sup> Jabatan notaris ini ditempatkan di lembaga yudikatif dan eksekutif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral sehingga apabila di tempatkan di salah satu dari badan negara tersebut, notaris tidak lagi dapat dianggap netral.<sup>16</sup>

Syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris sebagaimana dimaksud dalam UUN pasal 2 BAB II “Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris”.<sup>17</sup> Sedangkan dalam pasal 8 nya, notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan

<sup>11</sup> “Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris” (Bandung: Citra Umbara, 2014), 2.

<sup>12</sup> Adil, *Mengenal Notaris Syariah* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), 12.

<sup>13</sup> Notaris pada sistem *civil law* sama seperti hakim, notaris hanya sebagai pihak yang menetapkan aturan. Pemerintah mengangkat notaris sebagai orang-orang yang menjadi pelayan masyarakat. Sebagai pihak yang diangkat oleh negara maka notaris dapat dikategorikan sebagai pejabat negara. Negara dengan *civil law* adalah negara yang sistem hukumnya dikembangkan oleh para ilmuwan dan ditetapkan oleh negara. Hakim berperan sebagai pihak yang memutuskan suatu perkara berdasarkan hukum yang ada.

<sup>14</sup> Dalam sistem *common law* notaris bukanlah pejabat negara. Mereka tidak diangkat oleh negara tetapi mereka adalah notaris partikelir yang bekerja tanpa adanya ikatan pemerintah. Mereka bekerja hanya sebagai legalisator dari perjanjian yang dibuat oleh para pembuat perjanjian. Pada sistem *common law* aturan hukum ditetapkan hakim. Hakim bukan hanya sebagai pelaksana hukum, tetapi juga memutuskan dan menetapkan peraturan hukum merujuk pada ketentuan-ketentuan hakim terdahulu. Lihat juga dalam Ira Koesoemawati and Yunirman Rijan, *Ke Notaris* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), 24–25.

<sup>15</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1994), 219–24.

<sup>16</sup> Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, 16.

<sup>17</sup> Syarat tersebut antara lain: Warga negara Indonesia, Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun, Sehat jasmani dan rohani, Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang (Strata Dua) S2 kenotariatan, Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan, dan

hormat jika terjadi beberapa hal yang sudah ditentukan.<sup>18</sup> Dalam pasal 12 dijelaskan beberapa keadaan dimana notaris bisa diberhentikan dengan tidak hormat.<sup>19</sup> Dalam pasal 4 BAB II “Ruang lingkup kode Etik” menjelaskan larangan bagi notaris dalam menjalankan jabatan seorang notaris.<sup>20</sup> Jika notaris melanggar kode etik, maka sebagaimana BAB IV Pasal 6, notaris akan diberikan sanksi.<sup>21</sup>

Dari pasal-pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, seorang notaris dituntut untuk selalu berpijak pada hukum dan regulasi yang berlaku di Indonesia. Seorang notaris juga berkewajiban untuk menjalankan tugasnya sesuai dengan etika yang sudah disepakati bersama dalam bentuk kode etik. Kode etik ini membatasi tindak tanduk para notaris agar dalam menjalankan praktiknya tidak bertindak sewenang-wenang. Seorang yang sudah memutuskan untuk mengabdikan sebagai seorang notaris, tidak hanya membutuhkan mental dasar yang baik, tetapi juga membutuhkan sebuah sikap mental sebagai seorang notaris. Sikap mental sebagai seorang notaris merupakan salah satu standar bagi terciptanya notaris yang baik, itulah yang biasa disebut dengan Etika profesi<sup>22</sup> notaris. Bahkan pada BAB III Pasal 3, ditentukan bahwa notaris harus memiliki sikap mental sebagai kode etik.<sup>23</sup>

---

Tidak berstatus pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau tidak memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

- <sup>18</sup> Hal tersebut antara lain: Meninggal dunia, Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun, Permintaan sendiri, Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus menerus lebih dari 3 tahun dan tidak berstatus pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau tidak memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.
- <sup>19</sup> Apabila: Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Berada dibawah pengampunan secara terus-menerus lebih dari 3 tahun, Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris, atau Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.
- <sup>20</sup> Larangan-larangan tersebut dimaksudkan untuk menjaga kredibilitas dan bentuk tanggung jawab notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Dimana profesi notaris mempunyai ciri-ciri mandiri dan tidak memihak, tidak terpacu dengan pamrih, selalu rasionalitas dalam arti mengacu pada kebenaran yang objektif, spesialisitas fungsional serta solidaritas antar sesama rekan seprofesi, sehingga menjadi Pejabat Publik yang dipegang karena dasar hukum yang jelas dan tegas.
- <sup>21</sup> Sanksi tersebut bisa berupa: Teguran, Peringatan, Schorsing (Pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, Onzetting (pemecatan) dari anggota perkumpulan dan Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.
- <sup>22</sup> Etika Profesi memberi landasan pada otoritas profesional dalam janji publik (sumpah dihadapan publik) untuk memberi pelayanan kepada suatu kebaikan khusus dan kepentingan tertentu agar memenuhi syarat bagi pelayanan yang dapat dipercaya Daryl Koehn, *Landasan Etika Profesi* (Yogyakarta: Kanisius, 2000), 90.
- <sup>23</sup> Dalam kode etik notaris Bab 1 Pasal 1 ketentuan umum menjelaskan bahwa kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan “perkumpulan” berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris pengganti khusus. Sikap mental tersebut adalah: Memiliki moral, akhlak, serta kepribadian yang baik, Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris, Menjaga dan membela kehormatan dan perkumpulan, Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah

Wajar jika notaris sebagai pejabat umum yang profesional dituntut untuk selalu meningkatkan kualitas, baik kualitas ilmu, amal, maupun moralnya, serta senantiasa menjunjung tinggi keluhuran martabat notaris. Dengan demikian dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, notaris senantiasa berpedoman pada kode etik profesi dan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>24</sup> Kode etik berlaku bagi seluruh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.<sup>25</sup> Kode etik notaris berfungsi sebagai kaidah moral bagi praktik kenotariatan di Indonesia yang berisi tentang baik dan buruk serta sanksi-sanksi yang dapat dikenakan jika ada yang melakukan pelanggaran.

Demi kepentingan pengawasan dan pelaksanaan dari kode etik notaris, dibentuklah dewan kehormatan yang beranggotakan beberapa orang, dipilih dari anggota biasa atau notaris yang masih aktif dan notaris yang sudah habis masa jabatannya yaitu 67 tahun keatas (werda notaris). Mereka yang dipilih menjadi anggota dewan kehormatan diharapkan memiliki dedikasi tinggi, loyalitas terhadap INI (Ikatan Notaris Indonesia), berkepribadian baik, serta dapat dijadikan panutan bagi anggotanya dan memiliki latar belakang pengalaman dan pendidikan yang mumpuni. Berdasarkan pasal 12 Ayat 3 Anggaran Dasar INI, dewan kehormatan memiliki tugas sebagai berikut:

1. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan dan pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik.
2. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung.
3. Memberikan saran dan pendapat kepada majelis pengawas atau dugaan pelanggaran kode etik dan jabatan notaris.

Berkenaan dengan pelaksanaan penegakan kode etik notaris maka dewan kehormatan atau pengurus INI (Ikatan Notaris Indonesia) yang lain bersama majelis pengawas berkerja sama dan koordinasi untuk melakukan upaya-upaya yang dianggap perlu bagi terwujudnya penegakan kode etik dilapangan.<sup>26</sup>

### C. Hubungan Notaris dengan Perbankan SYARIAH

Adat kebiasaan dalam masyarakat kita akan peristiwa-peristiwa yang penting dibuktikan biasa dihadirkan dengan persaksian dari beberapa orang saksi.<sup>27</sup> Dalam kaitannya dengan bukti otentik dalam urusan administrasi atau perdata, agar suatu perjanjian mendapatkan kekuatan hukum, maka harus tercatat dihadapan

---

jabatan notaris, Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum kenotariatan, Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara. Lihat juga dalam Koesoemawati and Rijan, *Ke Notaris*, 49–51.

<sup>24</sup> Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, 14.

<sup>25</sup> “Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris,” 113.

<sup>26</sup> Koesoemawati and Rijan, *Ke Notaris*, 53–54.

<sup>27</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia* (Jakarta: CV. Rajawali, 1982), 5.

notaris. Karena itu, setiap bisnis termasuk didalamnya adalah bisnis syariah, selalu membutuhkan notaris sebagai pejabat yang membuat akta otentik sesuai dengan tugasnya yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 tentang jabatan notaris.

Di samping itu, notaris juga diberi kewenangan untuk memberikan *legaladvice* kepada kliennya agar mencapai kesadaran hukum yang tinggi, yaitu menyadari dan menghayati hak kewajibannya sehingga transaksi yang diperjanjikan dihadapan notaris tidak cacat secara hukum.<sup>28</sup> Sementara sumber hukum dalam perspektif al Quran mengenai ayat-ayat yang berhubungan dengan notaris disebutkan dalam banyak surah, baik secara implisit maupun eksplisit. Beberapa ayat yang mengolaborasi tentang ke-notaris-an, diantaranya:

1. Q.S. al Qalam

Surah ini dinamai al Qalam (pena) menandai betapa pentingnya catatan (pena) dalam perspektif islam dan bahkan catatan itu bisa dapat dijadikan alat bukti yang kuat, sampai-sampai allah berani bersumpah dengan “pena”, tatkala saksi tidak ada, catatanlah (bukti tulisan) sebagai bukti otentik.

2. Q.S. al Alaq ayat 4

Dalam surat al ‘Alaq, ada potongan ayat *الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ* : yang mengajar (manusia) dengan perantaran kalam (pena), Melalui wahyu yang pertama kali turun, tuhan secara eksplisit telah mengajarkan hambanya dengan pena, di sini dapat dipahami bahwa posisi para pencatat/notaris sebagai pencatat akta otentik sangat dibutuhkan dan sangat *urgen* karena catatan adalah tanda bukti kuat dalam segala urusan.

3. Q.S. al Baqarah ayat 282

Dalam landasan al Quran, akta otentik yang dimaksudkan secara teknis menjadi kewenangan notaris telah disiratkan juga secara panjang lebar dalam Surat al Baqarah ayat 282.

Dalam ayat ini Allah memerintahkan bahwa dalam transaksi utang piutang harus dicatat, dimana tugas dan wewenang pencatatan harus profesional dan benar sesuai dengan tuntutan Ilahi.<sup>29</sup> Transaksi bisnis Islam, embrio kepercayaan dimulai dengan pelaksanaan transaksi (*akad/aqd*) yang sesuai dengan al Quran dan al Hadist, segala pelaksanaan transaksi tersebut bertujuan untuk meniadakan angka penipuan, persengketaan, ataupun segala macam dampak negatif yang timbul dari suatu transaksi. Adak adalah salah satu awal mula terjadinya dari suatu transaksi bisnis, yang ketika akad dijalani dengan *fair*, maka akan menghasilkan *profit* dan *benefit* yang halal dan berkah.<sup>30</sup> Untuk dapat memahami konsep keuangan syariah, dibutuhkan pengetahuan yang luas sehingga dapat memahami secara baik mengenai konsep syariah serta keuangan secara seimbang. Setiap komponen dalam sistem perbankan perlu memiliki pemahaman yang benar mengenai konsep keuangan syariah.<sup>31</sup>

<sup>28</sup> Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, 85–86.

<sup>29</sup> Adil, 21–22.

<sup>30</sup> Ika Yunia Fauzia, *Etika Bisnis Dalam Islam* (Jakarta: Kencana, 2013), 15.

<sup>31</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 131.

Selain landasan normatif yang dikemukakan di atas, dalam hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu perjanjian. Asas ini berpengaruh pada status akad, ketika asas ini tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan batal atau tidak sahnya akad yang dibuat. Asas-asas akad ini tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan antara satu danlainnya. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:

1. *Al Hurriyah* (Kebebasan)
2. *Al Musawah* (Persamaan atau Kesetaraan)
3. *Al Adalah* (Keadilan)
4. *Al Ridha* (Kerelaan)
5. *Ash Shidq* (Kebenaran dan Kejujuran)
6. *Al Kitabah* (Tertulis).

Berdasarkan pemaparan di atas dapat kita tarik kesimpulan bahwa dalam Islam ketika seseorang subyek hukum hendak membuat perjanjian dengan subyek hukum lainnya, selain harus didasari dengan adanya kata sepakat ternyata juga dianjurkan untuk dituangkan dalam bentuk tertulis dan diperlukan kehadiran saksi-saksi. Pembuatan perjanjian secara tertulis juga akan sangat bermanfaat ketika dikemudian hari timbul sengketa sehingga terdapat alat bukti tertulis mengenai sengketa yang terjadi.<sup>32</sup> Karena semakin berkembangnya bisnis yang serba syariah, keberadaan notaris syariah yang paham betul tentang akad/transaksi yang berbasis syariah sangat diperlukan. Jadi, antara notaris dan bisnis konvensional dan juga bisnis syariah sangat berhubungan, laksana dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain.<sup>33</sup>

#### **D. Akad Murabahah dalam Lembaga Keuangan SYARIAH**

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah Swt.<sup>34</sup> Dalam daftar istilah himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Secara umum, aplikasi perbankan dari Murabahah dapat digambarkan dalam skema berikut ini:<sup>35</sup>

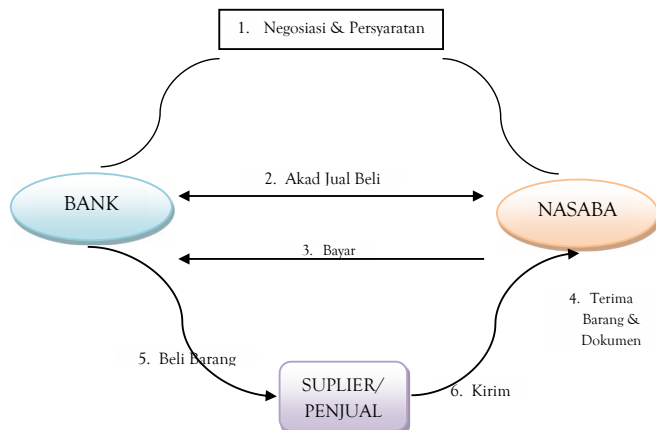
<sup>32</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Aspek Hukum Reksadana Syariah Di Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2008), 61–62.

<sup>33</sup> Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, 86.

<sup>34</sup> Wiroso, *Ibid.*, Hlm.14.

<sup>35</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank SYARIAH: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 107.





**Gambar aplikasi perbankan dari wurabahah**

Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli murabahah KPP ini terdiri dari:<sup>36</sup>

1. Ada tiga pihak yang terkait yaitu:
  - a. Pemohon atau pemesan barang dan ia adalah pembeli barang dari lembaga keuangan.
  - b. Penjual barang kepada lembaga keuangan.
  - c. Lembaga keuangan yang memberi barang sekaligus penjual barang kepada pemohon atau pemesan barang.
2. Ada dua akad transaksi yaitu:
  - a. Akad dari penjual barang kepada lembaga keuangan.
  - b. Akad dari lembaga keuangan kepada pihak yang minta dibelikan (pemohon).
3. Ada tiga janji yaitu:
  - a. Janji dari lembaga keuangan untuk membeli barang.
  - b. Janji mengikat dari lembaga keuangan untuk membeli barang untuk pemohon.
  - c. Janji mengikat dari pemohon (nasabah) untuk membeli barang tersebut dari lembaga keuangan.

Dari gambar diatas dapat dijelaskan proses pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Negosiasi dan Persyaratan, pada tahap ini melakukan negosiasi dengan pihak bank yang berhubungan dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran atau pelunasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah.

<sup>36</sup> "Fikih Ekonomi Syariah Mengenal Jual Beli Murabahah," [www.ekonomisyariat.com](http://www.ekonomisyariat.com), 2018, <http://ekonomisyariat.com/fikih-ekonomi-syariat/mengenal-jual-beli-murabahah.html>, diakses pada tanggal 23 Juni 2018.

- 2) Bank membeli produk/barang yang sudah disepakati dengan nasabah tersebut. Bank biasanya membeli ke supplier.
- 3) Akad jual beli, setelah Bank membeli produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, maka selanjutnya Bank menjualnya kepada nasabah, disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara bank dan nasabah, pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli murabahah. Rukun dan syarat-syaratnya harus terpenuhi.
- 4) Supplier mengirim produk/barang yang dibeli oleh bank ke alamat nasabah, atau sesuai dengan akad perjanjian yang telah disepakati antara Bank dan nasabah sebelumnya.
- 5) Tanda terima barang dan dukomen, ketika barang sudah sampai ke alamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang, dan mengecek kembali kelengkapan dokumen-dokumen produk/barang tersebut.
- 6) Proses selanjutnya adalah nasabah membayar harga produk/barang yang dibelinya dari bank, biasanya pembayaran dilakukan secara angsuran/cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.

Bank-bank Islam mengambil Murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya untuk membeli barang walaupun klien mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. Adapun kelebihan kontrak Murabahah adalah:

- a) Pembeli mengetahui semua biaya yang semestinya termasuk harga pokok barang dan keuntungan;
- b) Subjek penjualan adalah barang atau komoditas;
- c) Pembayaran yang ditunda.<sup>37</sup>

#### **E. Peran Notaris dalam Akad Murabahah di Perbankan SYARIAH**

Agar suatu perjanjian mendapatkan kekuatan hukum, maka harus tercatat dihadapan notaris. Karena itu, setiap bisnis termasuk didalamnya adalah bisnis syariah, selalu membutuhkan notaris sebagai pejabat yang membuat akta otentik sesuai dengan tugasnya yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 tentang jabatan notaris.

Disamping itu, notaris juga diberi kewenangan untuk memberikan *legal advice* kepada kliennya agar mencapai kesadaran hukum yang tinggi, yaitu menyadari dan menghayati hak kewajibannya sehingga transaksi yang diperjanjikan dihadapan notaris tidak cacat secara hukum.<sup>38</sup> Pembuatan perjanjian secara tertulis juga akan sangat bermanfaat ketika dikemudian hari timbul sengketa sehingga terdapat alat bukti tertulis mengenai sengketa yang terjadi.<sup>39</sup> Karena semakin berkembangnya bisnis yang serba syariah, keberadaan notaris syariah yang paham betul tentang akad/transaksi yang berbasis syariah sangat diperlukan. Jadi, antara notaris dan bisnis

<sup>37</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam Dan Bunga* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 138–39.

<sup>38</sup> Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, 85–86.

<sup>39</sup> Anshori, *Aspek Hukum Reksadana Syariah Di Indonesia*, 61–62.

konvensional dan juga bisnis syariah sangat berhubungan, laksana dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain.<sup>40</sup>

Peran notaris dalam pelaksanaan akad Murabahah di Lembaga Keuangan SYARIAH adalah sebagai *legalitas* (kekuatan hukum), yang membuat Akta Jual Beli (AJB), akad/perjanjian Fidusia, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Akta Pengakuan Hutang.<sup>41</sup>

## **F. Akta Jual Beli**

Akta Jual Beli atau lebih sering dikenal dengan AJB merupakan **Akta Otentik** yang harus dibuat langsung oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/Notaris)** dan merupakan syarat dalam jual beli tanah atau rumah yang sah dan resmi. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah atau rumah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan (**Balik Nama**) dari penjual kepada pembeli. Akta jual beli adalah dokumen yang menjelaskan peralihan hak, contoh jual beli tanah, jadi peralihan atas tanah dari pemilik sebelumnya ke pemilik yang baru. Peralihan hak atas tanah ini wajib melalui PPAT dan tidak bisa di bawah tangan.

### **Langkah PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli**

#### **Pemeriksaan sertifikat**

Apabila akan menjual tanah, PPAT akan mengecek terlebih dahulu sertifikat aslinya dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pengecekan ini diperlukan untuk kesesuaian data.

#### **Persetujuan berbagai pihak**

Contohnya seperti akta warisan, diperlukan persetujuan dari pihak manapun yang bersangkutan.

#### **Persiapkan biaya**

Selain menjual, biaya yang perlu dikeluarkan oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

1. PPh sebesar 5% dikeluarkan oleh penjual dari harga tanah.
2. Pembeli membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).
3. Selain itu, penjual dan pembeli umumnya menanggung biaya jasa PPAT.

---

<sup>40</sup> Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, 86.

<sup>41</sup> Wawancara dengan Gina, salah satu Staf Notaris Dewa Ayu P. S., salah satu Notaris di Bandung Barat.

## Penandatanganan

Setelah urusan biaya selesai, dilakukan penandatanganan seluruh pihak dihadapan PPAT dan dua orang saksi. Umumnya dua orang saksi itu berasal dari kantor PPAT tersebut.

## Balik nama

Setelah penandatanganan, akta akan dibalik nama dengan menyerahkan beberapa berkas yang diperlukan, yaitu.

### 1. Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia adalah jaminan kebendaan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud sehubungan dengan hutang-piutang antara debitur dan kreditur. Jaminan fidusia diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan hutangnya. Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Jaminan fidusia ini memberikan kedudukan yang diutamakan *privilege* kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya. Dari definisi yang diberikan jelas bagi kita bahwa Fidusia dibedakan dari Jaminan Fidusia, dimana Fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan Jaminan Fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.

### 2. Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan (Nasabah) kepada kreditur (LKS) sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebaskan hak tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Kreditur setelah memperoleh SKMHT dari debitur atau pemilik jaminan, maka selambat-lambatnya satu bulan setelah diberikan SKMHT diwajibkan untuk memasang Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT, namun SKMHT yang kemudian dilanjutkan dengan pengessahan hak tanggungan oleh kreditur mengakibatkan pengeluaran biaya yang cukup besar, sedangkan debitur hanya mendapat fasilitas kredit kecil sehingga untuk menghemat biaya-biaya yang dikeluarkan oleh debitur, maka ada kebijakan dari pemerintah dengan menentukan bahwa kredit usaha kecil cukup digunakan SKMHT. Dalam surat keputusan tersebut dinyatakan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Pada pelaksanaan di BMT Nusa Ummat Sejahtera SKMHT menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan pembiayaan murabahah dengan nominal pinjaman 10 juta – 35 juta yang disesuaikan dengan harga jual tanah tersebut adapun beban penggunaan jasa notaris pada jaminan fidusia sebesar Rp.400.000 dari pembayaran Pengecekan Sertifikat/BPN senilai Rp.250.000 + Biaya pembuatan akta SKMHT.

3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT). Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
  2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
  3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
  4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
  5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi). Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.
4. Akta Pengakuan Hutang
- Akta Pengakuan Hutang adalah suatu akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditor sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap). Sedangkan yang dimaksud dengan Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah salinan dari suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil yang diberikan kepada yang berkepentingan. Suatu grosse akta yang pada bagian kepala aktanya dicantumkan irah-irah; “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan

mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana apabila pihak debitur wanprestasi, pihak kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui proses gugatan perdata.

Mengenai grosse akta ini diatur dalam Pasal 224 *Herzein Inlandsch Reglement* (“HIR”). Berdasarkan Pasal 224 HIR di atas, suatu grosse akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

### 1. Syarat Formil:

- a. Berbentuk Notariil
- b. Memuat titel eksekutorial: Kepala akta dituliskan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ada bagian akhir akta tersebut tercantum kalimat “Sebagai Grosse pertama diberikan atas permintaan kreditur”.

### 2. Syarat Materiil:

Memuat rumusan pernyataan sepihak dari Debitur:

- a. pengakuan berhutang kepada kreditur
- b. pengakuan kewajiban membayar pada waktu yang ditentukan
- c. Tidak memuat ketentuan perjanjian jaminan;
- d. Jumlah hutang sudah pasti (*fix loan*), hutang yang pasti meliputi hutang pokok + bunga (ganti rugi).

Apabila grosse akta memenuhi ketentuan/syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR maka grosse akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pihak Kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, tanpa melalui proses gugatan perdata terhadap harta kekayaan Debitur. Namun apabila grosse akta tidak memenuhi ketentuan/syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR maka grosse akta tersebut cacat yuridis, akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga apabila Debitur wanprestasi atau lalai atas kewajibannya maka Bank harus mengajukan gugatan perdata biasa melalui pengadilan.

## Hubungan Akta Pengakuan Hutang dengan Perjanjian Kredit

Berdasarkan Surat Mahkamah Agung No.133/154/86/Um-Tu/Pdt tanggal 18 Maret 1986 menyebutkan bahwa perjanjian kredit tidak dapat dibuat dalam bentuk pengakuan hutang. Akta pengakuan hutang haruslah murni, dibuat tersendiri dan tidak boleh dimasukkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit. Apabila suatu grosse akta pengakuan hutang dicampuradukkan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam perjanjian kredit, seperti mengenai suku bunga, *penalty* (denda), pengakhiran jangka waktu pinjaman dan sebagainya, maka dengan sendirinya menyapakan kepastian bentuk Grosse Akta Pengakuan Hutang sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 224 HIR. Sehingga membuat grosse akta tersebut mengandung cacat yuridis dan mengakibatkan tidak sah sebagai suatu grosse akta. Grosse akta

tersebut kehilangan *executorial kracht* dan menjadikannya sebagai *grosse akta* yang *non-executable*.

## G. Kesimpulan

Peran notaris dalam pelaksanaan di LKS sebagai *legalitas* (kekuatan hukum), yang membuat Akta Jual Beli (AJB), akad/perjanjian Fidusia, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Akta Pengakuan Hutang. Pada fungsi pelayanan, notaris yang memiliki sikap kejujuran, keadilan, transparansi dan netral (tidak memihak siapapun) menjadi nilai tambah untuk masyarakat dapat mempercayai lembaga keuangan syariah sebagai wadah tempat terjadinya akad pembiayaan murabahah yang menggunakan agunan/jaminan sebagai syarat akad pembiayaan tersebut.

Kepuasan dan kepercayaan nasabah merupakan suatu hal yang sangat berharga demi mempertahankan eksistensi perusahaan dimasa yang akan datang. Dengan adanya layanan dalam bentuk saling percaya, memiliki sikap jujur dan keadilan yang terdapat pada notaris dan diberikan kepada nasabah akan memacu kepercayaan yang memunculkan puas atau tidaknya seorang nasabah. Dalam hal ini kepuasan pelanggan adalah tingkat perasaan seseorang setelah membandingkan kinerja (hasil) yang dirasakan dibandingkan dengan harapannya. Dengan adanya sikap dan perilaku notaris yang jujur, adil, transparansi dan netral dalam pembuatan perjanjian dan hak tanggungan. Hal ini memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, agar tidak terjadinya permasalahan dikemudian hari. Bagi LKS sendiri untuk mengetahui legalitas dari agunan yang di jadikan jaminan. Bagi anggota/nasabah apabila terjadi permasalahan dikemudian hari anggota/nasabah dapat menindak lanjuti dengan proses hukum sebagai mana yang tertera dalam surat perjanjian tersebut. LKS yang merupakan lembaga keuangan syariah yang bergerak dalam bisnis syariah, dalam pelaksanaan kegiatannya membutuhkan jasa seorang notaris. Dan hal ini membuat ketertarikan kerjasama antara notaris dan pihak LKS untuk bekerja sama dalam melaksanakan penyaluran dana (akad pembiayaan)

1. Dalam melaksanakan akad pembiayaan Murabahah di LKS, notaris yang bekerjasama dengan LKS telah melakukan tugasnya sesuai dengan kewenangannya. Notarisnya yang bekerjasama dengan LKS bertugas membuat jaminan fidusia, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan lainnya. Notaris tersebut juga melegalisasi akad pembiayaan yang telah disetujui oleh kedua pihak dan mengeluarkan surat keterangan (*covernote*) yang menandakan gahwa pembiayaan tersebut menggunakan jasa notaris tersebut.
2. Pada dasarnya LKS telah berjalan dengan baik dan sesuai fungsinya, begitu pula dengan notaris yang telah berjalan dan bekerja dengan baik. Akan tetapi, masih terdapat beberapa kekuarangan atau belum optimalnya suatu kerjasama antara notaris, LKS dan nasabah dalam melakukan pelaksanaan akad pembiayaan di LKS a. Jika ditinjau dari peran dan fungsi notaris, notaris yang bekerjasama dengan LKS masih belum optimal dalam melaksanakan tugasnya. Hal ini terlihat

dari notaris yang bekerjasama dengan LKS yang masih tidak bertanggung jawab dalam menjalankan tugasnya. Jika melihat dari pihak LKS yang juga belum dapat mengoptimalkan prinsip kemaslahatan anggota/nasabah terutama dalam hal pembebanan biaya jasa notaris. Padahal lembaga keuangan ini menggunakan prinsip-prinsip syariah. Terlihat dalam pembebanan biaya jasa notaris kepada nasabah, dimana biaya untuk kepentingan kedua belah pihak ditanggung oleh salah satu pihak saja. Dalam praktiknya pelaksanaan akad pembiayaan di LKS, jika ditinjau dari standar etika profesi dalam islam, dari sisi notaris yang berpotensi menjadi masalah dikemudian hari. Dapat terlihat pula dari beberapa notaris yang telah bekerjasama dengan LKS belum mempunyai sertifikat pendidikan syariah yang menandakan bahwa notaris tersebut berkompeten dalam bidang syariah. Dapat terlihat bahwa tindakan belum optimalnya salah satu standar profesi notaris dalam Islam.

### **Daftar Pustaka**

- Al Quran dan Terjemahnya, Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Quran, 1989, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Semarang: CV Toha Putra
- Adil. *Mengenal Notaris Syariah*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011.
- Ali, Zainudin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Aspek Hukum Reksadana Syariah Di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Anshory, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2009.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank SYARIAH: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Aziz, Abdul. *Etika Bisnis Perspektif Islam*. Bandung: Penerbit Alfabeta, 2013.
- Fauzia, Ika Yunia. *Etika Bisnis Dalam Islam*. Jakarta: Kencana, 2013.
- “Fikih Ekonomi Syariat Mengenal Jual Beli Murabahab.” [www.ekonomisyariat.com](http://ekonomisyariat.com), 2018. <http://ekonomisyariat.com/fikih-ekonomi-syariat/mengenal-jual-beli-murabahah.html>, diakses pada tanggal 23 Juni 2018.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat: Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1994.
- Koehn, Daryl. *Landasan Etika Profesi*. Yogyakarta: Kanisius, 2000.
- Koesoemawati, Ira, and Yunirman Rijan. *Ke Notaris*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.



- Nawatmi, Sri. "Etika Bisnis Dalam Perspektif Islam." *Fokus Ekonomi* 9 (2010).
- Nico. *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center For Documentation and Studies of Bussines Law, 2003.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali, 1982.
- Purwaningsi, Endang. "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum FH Yarsi* 2 (2011).
- S, Laurensius Arliman. *Notaris Dan Penegak Hukum Oleh Hakim*. Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Saeed, Abdullah. *Bank Islam Dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Supramono, Gatot. *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*. Cet. Ke-I. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- "Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris." Bandung: Citra Umbara, 2014.
- Waluyo, Dedy Rajasa. "Hanya Ada Satu Pejabat Umum Ialah Notaris." *Jurnal Notariat*, 2013.

### **Undang-Undang & Fatwa**

- Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Undang-Undang Fidusia, No. 42 Tahun 1999
- Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*
- Undang-Undang RI No. 20 Tahun 2000 jo. UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB, pasal 3 ayat(1) PP No.3 Tahun 1994
- Undang-Undang No.14 tahun 1970 tanggal 1 Desember 1970 tentang *Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman*
- Undang-undang No.8 tahun 1999 tertanggal 20 April 1999 tentang *Perlindungan Konsumen*
- Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE.04/PJ.33/1994 tgl 10 Mei 1994)
- Surat Dirjen Pajak Departemen Keuangan RI No.S-243/PJ. 53/2003 tanggal 10 maret 2003 perihal perlakuan PPN atas Transaksi Bai al-Murabahah
- Surat Direktur PPN dan PTLN Dirjen-65/PJ.53/2006 tgl 7 Februari 2006
- Surat Mahkamah Agung No. MA/PAN/213/X/80 tanggal 18 Oktober 1980

Surat Mahkamah Agung No.133/154/86/Um-Tu/Pdt tanggal 18 Maret 1986 tentang *Penegasan Pendapat Mahkamah Agung Mengenai Grosse Akta Pengakuan Hutang*

Fatwa DSN No.03/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah

Wawancara dengan Gina, salah satu Staf Notaris Dewa Ayu P. S. SH., M.Kn., salah satu Notaris di Bandung Barat.