

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan negara konstitusional. Dasar konstitusi negara menjadi kehendak luhur seluruh bangsa Indonesia, yang dibentuk oleh *father founding* bangsa yang mengandung unsur norma-norma dasar berbangsa dan bernegara, salah satunya berkenaan dengan kesejahteraan rakyat. Kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia sangat jelas diamanatkan dalam Preambule (dibaca Pembukaan) Undang-Undang Dasar 1945 Oleh karena itu pemerintah mempunyai peranan yang sangat penting guna mewujudkan amanat UUD 1945 tersebut.

Negara hukum menganut paham bahwa segala aktifitas yang dilakukan dalam berbangsa dan bernegara, baik pemerintah atau masyarakat haruslah berlandaskan kepada hukum (*rechtsstaat*). Bukan berlandaskan kepada kekuasaan (*machtstaat*). Untuk itu setiap aktifitas berbangsa dan bernegara haruslah diwujudkan dalam berbagai peraturan perundang-undangan ataupun norma-norma hukum positif. sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.

Setiap warga negara Indonesia berhak mendapatkan penghidupan yang layak seperti kebutuhan dasar seperti pekerjaan, kesehatan, tempat tinggal, dan lain sebagainya. Hal ini sesuai dengan amanat UUD 1945 Pasal 28 huruf h, disana negara mempunyai peranan penting guna mewujudkan dan memenuhi hak – hak warga negara tersebut yang dalam perwujudannya negara adalah sebagai pengelola terhadap kebutuhan – kebutuhan dasar warga negaranya, mencakup sandang, pangan, papan serta bidang pendidikan.

Berkenaan dengan kebutuhan-kebutuhan dasar tersebut, negara dalam hal ini pemerintah perlu mengatur dan membuat berbagai peraturan ataupun norma-norma yang berlaku positif, yang mengatur perikehidupan berbangsa dan bernegara khususnya yang terkait dengan hajat hidup orang banyak. Peran negara begitu penting dalam mewujudkan kebutuhan dasar warga negara nya hal ini termaktub

dalam UUD 1945 pasal 34 ayat 1 dan peraturan lainnya yang berlaku positif salah satunya terkait dengan pembangunan ekonomi serta pembangunan faktor-faktor yang mendukung terkait dengan kebutuhan dasar tersebut.

Pembangunan perumahan rakyat salah satu dari faktor pendukung pertumbuhan ekonomi, dimana pembangunan perumahan rakyat tersebut memerlukan berbagai instrumen kebijakan guna memberikan kemudahan-kemudahan untuk mewujudkan hal tersebut, dalam hal ini negara mempunyai peranan penting guna membuka akses seluas-luasnya bagi masyarakat untuk memiliki rumah (penghidupan yang layak). Pembangunan perumahan, pemukiman ditujukan agar cepatnya pemenuhan kebutuhan yakni hunian yang layak serta terjangkau, hal ini sejalan dengan Ideologi bangsa yang tertuang dalam sila ke lima Pancasila.¹

Adapun faktor penghambat atau penghalang percepatan pembangunan hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) antara lain masalah perizinan, pertanahan, pembiayaan, infrastruktur, perpajakan, teknologi, perlindungan konsumen dan rumitnya berbagai aturan perundang-undangan di bidang perumahan yang dirasa masih terjadi tumpang tindih. Masalah perizinan dan masalah pembiayaan melalui akad pembiayaan pada bank syariah yang menjadi topik yang akan dibahas dalam penelitian ini. Berkenaan dengan rumah tentunya terkait dengan para pihak yang ikut andil terhadap objek rumah tersebut. Oleh karena itu dalam penyediaan rumah bagi MBR perlu ada terobosan solusi untuk menjawab permasalahan diatas. Terutama dari sektor pembiayaan keuangan berbasis syariah.

Guna mewujudkan sebagian besar warga negara yang merindukan adanya sistem keuangan syariah di Indonesia pada tahun 1990 melalui Mukktamar IV Bulan Agustus di Cisarua bogor menghasilkan kesepakatan guna mewujudkan sebuah Lembaga keuangan yang berlandaskan kepada sistem syariah yakni dalam bentuk Bank Muamalat. Bank Muamalat di Indonesia didirikan tahun 1991.

¹ Martin Roestamy Et All., *Model Pengembangan Sistem Hukum perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Yang Layak Secara Teknis, Ekonomi Dan Sosial*, Laporan Akhir Penelitian Hibah Strategis Nasional, Unida Press, Bogor. Hlm. 2

Saat itu, Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah menyepakati modal dasar sebesar 100 miliar. Hal ini mencerminkan peran aktif pemerintah dalam mendorong pembangunan ekonomi. Dewasa ini, perkembangan perbankan syariah senantiasa tercermin dari potensi penduduk Indonesia yang merupakan penduduk muslim terbesar di dunia. Hal itu ditandai dengan bergabungnya Bank Syariah milik negara menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI). Tidak dapat disangkal bahwa kehadiran mereka telah membantu mereka menguasai pangsa pasar syariah Indonesia dari berbagai sektor, termasuk sektor keuangan.

Lebih khusus lagi, mengenai perbankan syariah secara umum, sebagaimana dikemukakan Ahmad Supriadi, diatur dalam prinsip-prinsip ekonomi syariah.

“Islamic economics emphasizes justice, prosperity and honesty. The Islamic economic system has the virtue that it must be a way for Muslims to provide welfare and become necessities. Sharia Economics is an Islamic economic doctrine that helps Muslims meet their economic needs. This refers to the meaning of the word Sharia, which means "far away".²

Sistem ekonomi Islam memiliki keunggulan sebagai jalan bagi umat Islam untuk memberikan kesejahteraan dan menjadi kebutuhan. Ekonomi Islam adalah ekonomi berbasis Islam yang berfungsi sebagai cara bagi umat Islam untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka. Hal ini mengacu pada arti kata syariah yang berarti jalan yang luas. Sebagai perekonomian yang berkeadilan dan mensejahterakan masyarakat, sudah sepantasnya perekonomian diserahkan, sebagaimana Islam meletakkan prinsip-prinsipnya).

Prinsip ekonomi syariah pada dasarnya menghapus riba mewajibkan zakat prinsip inilah mempunyai peranan penting dalam menyelamatkan dunia perbankan khususnya perbankan syariah pada krisis moneter yang terjadi pada tahun 1997, dimana perbankan syariah saat itu menganut *share profit* dan *Resses*. Pada prinsipnya *share profit* dan *ressess* yang ada pada perbankan syariah pada masa itu adalah berbagi keuntungan dan kerugian secara proporsional. Perbankan syariah yang diwujudkan melalui bank Muamalat Indonesia juga merupakan keinginan dari

² Ahmad Supriadi, “Implementation Of Islamic Economic about Mortgages,” Qijis, Qudus International Journal Of Islamic Studies, Vol.1, Issue 2, (August, 2014), Hlm. 122.

mayoritas warga negara Indonesia yang saat itu menginginkan wujud suatu lembaga keuangan yang sesuai dengan keyakinan umat Islam bermula dari konsep *Islamic window* kemudian berkembang menjadi bank Syariah dengan menganut yang berbeda dengan sistem bank konvensional atau management yang sesuai dengan syariah Islam dalam norma-norma yang hidup dan diyakini oleh umat Islam salah satunya adalah berkenaan dengan Riba.

Ditambah dengan prinsip ekonomi syariah yang tidak terlepas dari keadilan, penghapusan riba dan kewajiban zakat, keberadaan bank syariah yang tersebar di seluruh Indonesia berkembang pesat, masyarakat yang ingin membeli sesuatu tetapi tidak memiliki dana yang cukup. Untuk menghindari dosa tidak memiliki riba, mereka tidak memilih untuk meminjam di bank konvensional.³ Pada masa awal perbankan Islam, ekonom Muslim menawarkan produk *Murabahah* yang dimodifikasi, menjadikannya sebagai bentuk pembiayaan dengan tetap menghormati hukum Islam. Akad *Murabahah* dalam perbankan syariah merupakan perantara antara mazhab keuangan dan mazhab fikih.⁴

Akad *Murabahah* adalah akad yang membiayai suatu barang dengan menggariskan harga beli kepada pembeli dan meminta pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sesuai keuntungan yang disepakati. Merupakan salah satu produk yang undang-undangnya diwujudkan dalam bentuk regulasi yang berlaku positif di Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Kemudian, berbagai Fatwa DSN-MUI terkait *Murabahah* memberikan rincian ketentuan *Murabahah*.

Jual beli *Murabahah* adalah jual beli suatu benda dengan menegaskan (menjelaskan) harga beli kepada pembeli, dan pembeli membayar harga yang lebih besar sebagai keuntungan, sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000 tentang *Murabahah*. Salah satu klausul dalam Ketentuan Umum *Murabahah* di

³ Karimah Khasanah, "Hukum Ekonomi Syariah, Indeks Pembangunan Manusia dan Kapitalisme Global", *Al-Manahij, Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol. IX, No.2, (Desember, 2015), Hlm. 321.

⁴ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fiqh Mu'amalah Maliyyah: Akad Jual-Beli*, Simbiosis Rekatama Media, Bandung, 2018, Hlm. 216.

Bank Syariah, Pasal 8 Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000 tentang *Murabahah* menyebutkan: dengan pelanggan."Untuk memudahkan penjual dan pembeli, klausula ini mengamanatkan akad *Murabahah* yang dilaksanakan dalam kehidupan sehari-hari masyarakat, khususnya yang mengandung nilai tinggi dan menggunakan cara cicilan yang mirip dengan Bank Syariah, disebutkan secara tegas dalam suatu akad yang unik.

Akad yang paling banyak diminati konsumen di bank syariah adalah akad pembiayaan *Murabahah*. Berikut adalah beberapa faktor yang berkontribusi terhadap kepentingan dalam kontrak ini:

1. *Murabahah* merupakan metode investasi pembiayaan jangka pendek yang lebih sederhana.
2. *Mark-up* dalam *Murabahah* dapat dihitung dengan pasti, memberikan jaminan kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) bahwa ia akan membayar pengembalian kepada deposan. Bisa juga dibandingkan dengan suku bunga di bank konvensional.
3. *Murabahah* menghilangkan ketidakjelasan pendapatan bisnis yang ada dengan sistem PLS.
4. Karena LKS bukan mitra nasabah dan hubungannya dalam *Murabahah* adalah penjual dan pembeli atau penyedia dan penerima pembiayaan, maka *Murabahah* tidak mengizinkan LKS ikut campur dalam pengelolaan usaha.

Penyediaan uang atau tagihan serupa berdasarkan suatu perjanjian pinjaman antara peminjam yaitu Bank dengan pihak lain, yang mensyaratkan peminjam untuk dapat mengembalikan uang tersebut setelah pada jangka waktu yang telah ditentukan sebagai imbalan atau keuntungan, disebut pembiayaan menurut dengan prinsip syariah. Salah satu cara yang digunakan oleh bank syariah untuk menyalurkan dana kepada masyarakat umum adalah pelaksanaan akad jual beli.⁵

Sumber daya manusia yang memadai baik dari segi kuantitas maupun kualitas juga diperlukan untuk mendukung perkembangan perbankan syariah. Namun,

⁵ Trisadini P. Usanti, 2013, *Transaksi Bank Syariah*, Bumi Aksara, Jakarta, Hlm.28

kenyataan menunjukkan bahwa ada kesadaran substansial tentang sumber daya perbankan syariah. Hal ini menunjukkan kurangnya informasi masyarakat. Tentu saja, keadaan ini berdampak pada efektifitas dan profesionalisme perbankan syariah secara umum. Selain itu, konsumen harus memilih perbankan syariah dibandingkan perbankan konvensional di Indonesia, yang memiliki populasi Muslim terbesar, khususnya dalam skema pembiayaan perumahan yang membantu mereka memenuhi kebutuhan dasar mereka. Kemudian, untuk setiap transaksi yang dilakukannya, notaris wajib membuat akta otentik agar akta otentik tersebut dapat berlaku sepenuhnya.

Namun, pada perkembangan pelaksanaan akad di bank syariah melalui akad *Murabahah* tentu membutuhkan kehadiran seorang notaris sebagai pencatat setiap transaksi yang dilakukan dalam pelaksanaan akad tersebut. Notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta otentik untuk semua perbuatan, perjanjian, penetapan atau pernyataan yang hendak dinyatakan oleh yang bersangkutan dalam suatu akta yang benar. Notaris berhak membuat akta otentik selama tidak ada pejabat lain yang berhak membuatnya.

Notaris memainkan peran yang sangat penting dalam industri perbankan, dimana mereka perlu mengetahui prinsip-prinsip syariah. Peran notaris dalam meletakkan suatu perjanjian atau transaksi ke dalam suatu akta resmi atau akta palsu yang disahkan terdapat dalam hampir setiap transaksi atau perjanjian perbankan. Tanggung jawab Notaris sama dengan di perbankan syariah. Setiap hubungan hukum dalam kehidupan seseorang, termasuk perbuatan dalam industri perbankan, bergantung pada keaslian akta karena merupakan alat bukti yang paling kuat dan lengkap.

Notaris yang mempunyai rekanan bank syariah memiliki kelebihan, karena sertifikasi syariah biasanya menjadi prasyarat untuk menjadi rekanan di bank syariah. Walaupun hal ini tidak ada kaitannya dengan derajat pembuktian Akta Notaris. Namun, sertifikasi syariah dapat sangat membantu dalam memastikan bahwa notaris yang bekerja dengan bank syariah tidak mengabaikan akad syariah yang berbeda dengan yang ada di bank konvensional.

Dalam beberapa hal, bank konvensional dan bank syariah memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan, dan sebagainya. Akan tetapi, terdapat banyak perbedaan mendasar diantara keduanya. Perbedaan itu menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerja.⁶ Disajikan dalam tabel berikut ini:⁷

No	Konten	Bank Syariah	Bank Konvensional
1	Akad dan Aspek Legalitas	Akad dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrowi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam.	Hanya mempunyai konsekuensi duniawi saja
2	Lembaga Penyelesaian Sengketa	Menyelesaikan dengan tata cara dan hukum materi syariah, dikenal dengan nama Badan Arbitrase Muamalah Indonesia (BAMUI)	Penyelesaian di Pengadilan Negeri
3	Struktur Organisasi	Harus ada Dewan Pengawas Syariah pada setiap bank	Struktur yang kontemporer

Perbedaan utama antara bank konvensional dan bank syariah adalah bahwa yang terakhir harus mematuhi Prinsip Syariah ketika melakukan upaya penggalangan dana, mengelola keuangan, dan menawarkan layanan. Pemahaman asas-asas dalam Syariah merupakan keuntungan bagi Notaris yang bergabung dengan Bank Syariah sebagai rekanan pada saat melaksanakan tugasnya. Ketentuan hukum yang mendasar, seperti yang berkaitan dengan keadilan dan keseimbangan,

⁶ Antonio, M. S. I. (2001). *Bank Syariah: dari teori ke praktik*. Gema Insani. Hlm. 29

⁷ *Ibid*, Hlm 29

kemaslahatan, dan berlaku umum, serta yang tidak mengandung maysir, *gharar*, dan riba, (disingkat Maghrib) dan benda-benda yang diharamkan, semuanya harus diperhatikan agar Prinsip-Prinsip Syariah ini dapat terpenuhi. yang sesuai dengan Pasal 119 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) tentang akad jual beli *Murabahah*.

Adapun perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional peneliti sajikan dalam tabel berikut ini:⁸

Bank Islam	Bank Konvensional
1. Melakukan investasi-investasi yang halal saja.	1. Investasi yang halal dan haram.
2. Berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli atau sewa.	2. Memakai perangkat bunga
3. Profit dan falah oriented ⁹	3. Profit oriented.
4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan.	4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan debitur-debitur.
5. Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah	5. Tidak terdapat dewan sejenis

Namun secara *de facto*, kredit di bank tradisional dan keuangan kontrak *Murabahah* setara. Sistem pembiayaan *Murabahah* adalah dengan jual beli yaitu membayar cicilan, menurut notaris rekanan Bank Syariah yang paham dengan akad syariah. Bank syariah sering melakukan pembiayaan *Murabahah* secara tidak benar untuk memudahkan transaksi nasabah, dan notaris ikut serta sebagai rekanan tanpa menyadari kesalahan yang telah dilakukan. Oleh karena itu, tidak jarang pengaturan pembiayaan *Murabahah* memiliki komponen *gharar* dan riba yang melanggar Prinsip Syariah. Ketika pembiayaan *Murabahah* digunakan, akad di hadapan notaris termasuk untuk pembiayaan dan pembiayaan *Murabahah bil wakalah*, akad jual beli, dan pemberian hipotek atau hak fidusia terkadang dilakukan secara bersamaan.

⁸ *Ibid*, Hlm 39

⁹ Falah berarti mencari kemakmuran di dunia dan kebahagiaan di akhirat

Bank syariah wajib memiliki fasilitas *Murabahah* bagi yang membutuhkan agar dapat membantu masyarakat dalam menjalankan dan meningkatkan kesejahteraan serta berbagai aktivitasnya. *Murabahah* adalah praktik menjual barang kepada pelanggan setelah pelanggan mengkonfirmasi harga pembelian dan membayarnya. sebagai keuntungan dengan harga yang lebih tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa bank syariah dapat membantu MBR secara signifikan dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang layak karena dengan akad *Murabahah*, nasabah akan diuntungkan dengan tidak adanya bunga selama praktek lapangan. Tak bisa dipungkiri, keterbatasan akses pembiayaan MBR melalui sistem cicilan, ditambah dengan bunga yang dikenakan oleh bank konvensional, menjadi salah satu penghambat kemampuan MBR untuk membeli rumah dengan harga terjangkau.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang **AKAD MURABAHAH DALAM AKTA PEMBIAYAAN OLEH NOTARIS ATAS KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI OLEH NOTARIS DI KABUPATEN BOGOR (Studi Kasus Terhadap Akad Pembiayaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah)**

1.2 Rumusan Masalah

Mengacu kepada pemaparan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan 2 (dua) rumusan masalah yaitu sebagai berikut :

- 1.2.1 Bagaimana peran notaris pada pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi saat ini?
- 1.2.2 Bagaimana akad *Murabahah* dalam akta pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi oleh notaris di Kabupaten Bogor?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun penulisan tesis ini dibuat bertujuan untuk :

- 1.3.1 Mengetahui dan menganalisis peran notaris pada pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi; dan
- 1.3.2 Mengetahui dan menganalisis akad *Murabahah* dalam akta pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi oleh notaris di Kabupaten Bogor

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Sejalan dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia, memberikan kontribusi atau kontribusi di bidang hukum untuk jabatan notaris di perbankan syariah.
2. Mendukung kajian dan penelitian tambahan tentang fungsi notaris dalam pembuatan akta hipotek berbasis syariah dari perspektif perundang-undangan

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Studi ini dimaksudkan untuk menjadi sumber dan kontribusi bagi mereka yang tertarik dengan perbankan syariah dan hukum properti, khususnya yang berkaitan dengan pembuatan akta pembiayaan rumah berbasis syariah oleh notaris.
2. Menjadi salah satu faktor yang diperhitungkan dalam menganalisis penerapan undang-undang yang mengatur pembentukan dan tata cara pembuatan akta pembiayaan berdasarkan penggunaan akad *Murabahah* oleh bank syariah dan notaris.

1.5 Kerangka Konsep

1.5.1 Notaris sebagai profesi yang bermartabat

Keberadaan Notaris telah di maktubkan dalam Nash Al-Qur'an tepatnya yaitu di Surat Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ آجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

وَلَا يَبْخَسُ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمِلْ وَلِيهِ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَيْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشَّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبُ الشَّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ؕ وَإِن تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ؕ وَانفُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berhutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalinya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (diperbolehkan) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Baqarah : 282)

Bermakna di antara kalian jika hendaknya melakukan perjanjian untuk di tuliskan yaitu dibuat oleh orang amanah. Bahwasanya pencatat dari jaman

Rasululloh sudah ada yaitu Zaid Bin Tsabit yang diangkat oleh Rasul menjadi sekretaris beliau pada masanya. Sehingga dengan adanya landasan Syar'i mengenai profesi pencatat ini maka ia kedudukannya sebagai pekerjaan yang Mulia (*officium nobile*) untuk itu seorang pencatat harus bersifat amanah, jujur dan tidak berpihak.

Sebagaimana diketahui bahwa Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai segala akta, perjanjian, dan ketentuan yang diwajibkan oleh suatu peraturan umum atau yang dikehendaki para pihak dalam suatu akta otentik. Hal ini relevan dengan peran Notaris dalam bidang perbankan syariah. Notaris memainkan peran penting dalam sektor perbankan syariah, terutama dalam hal membuat akta yang sah untuk perjanjian, kontrak, dan perjanjian jaminan. Akta tanah milik Notaris dapat menjadi alat bukti dengan kekuatan hukum yang mutlak. Menurut hukum ekonomi Islam, akta otentik yang ditandatangani oleh notaris adalah sama dengan perjanjian atau perikatan dalam suatu akta pada umumnya, yaitu akad antara dua pihak berdasarkan kesepakatan mereka untuk melakukan penawaran dan penerimaan (*Ijâb-Qâbul*) dari suatu obyek.

Menurut Colenbrunder, Notaris adalah wakil yang mempunyai wewenang untuk dan atas permintaan mereka yang memberinya perintah untuk mencatat semua yang terjadi dalam akta dan untuk bersaksi (mengandung) dalam akta tentang keadaan suatu hal yang ditunjukkan oleh kliennya. untuk dia. Menurut Matome R. Ratiba, notaris adalah seseorang yang:

“A qualified attorney who has been admitted to the bar and who serves as both a notary and an attorney in his capacity as notary enjoys particular privileges.”¹⁰

Notaris adalah pengacara yang memenuhi syarat yang diakui oleh pengadilan dan pegawai pengadilan di kantor sebagai Notaris dan pengacara, menurut terjemahan bebas. Ia memiliki keistimewaan yang unik karena statusnya sebagai Notaris.

¹⁰ Matome M. Ratiba, *convecaying law for paralegals and law Students, Bookboon, Unites States America.* 2013, Hlm. 28

Seorang Notaris Menurut Pendapat Tan Thong Kie¹¹ yaitu :

“Notaris adalah seorang fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang jabatan seorang Notaris masih disegani. Seorang Notaris Biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang diperbolehkan diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuatan dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Sebagaimana telah disinggung pada bagian latar belakang diatas, bank syariah hadir untuk berusaha menghapuskan riba dalam setiap transaksi yang dilakukannya, sebagaimana Allah telah berfirman dalam Surat An-Nisa 161 berikut ini:

وَأَخْذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا

Artinya: Melakukan riba, padahal sungguh mereka telah dilarang darinya; dan memakan harta orang dengan cara tidak sah (batil). Kami sediakan untuk orang-orang kafir di antara mereka azab yang sangat pedih. (QS. An-Nisa : 161)

Bermakna melakukan riba, padahal sungguh mereka telah dilarang darinya; dan memakan harta orang dengan cara tidak sah (batil). Sehingga bank syariah salah satunya berusaha untuk mengamalkan ayat ini untuk menghindari perbuatan yang telah jelas dilarang kepadanya. Pada poin ini tentu terdapat korelasi antara notaris, perbankan syariah dan nasabah untuk sama-sama mewujudkan akad yang bebas riba dengan porsi kedudukan masing-masing. Maka nantinya akan di tuangkan di bagian novelty bagaimana seharusnya notaris sebagai penengah dan pengingat bagi bank syariah dan nasabah supaya unsur-unsur akad *Murabahah* dalam terpenuhi.

¹¹ Than Thong Kie, *Serba serbi praktek notaris*, PT. Ichitjar Baru Van Hoeven, Jakarta, 2001, Hlm.157.

Abdullah Amrin menyatakan beberapa makna secara riterlek mengenai ayat tersebut adalah sebagai berikut:¹²

1. Setiap transaksi yang termasuk perjanjian penangguhan harus didokumentasikan. Namun, jika kesepakatan tertulis tidak dapat dicapai, saksi harus dihadirkan. Jika ternyata tidak ada saksi atau bukti surat, ikatan diperdiperbolehkan.
2. Prinsip saling percaya untuk menjaga kepercayaan semua pihak. Untuk menghilangkan keragu-raguan, perjanjian tertulis atau jaminan harus dibuat. Tetapi jika para pihak saling percaya, atau jika itu adalah transaksi tunai, tidak akan ada masalah di masa depan, selama kepercayaan itu dipertahankan, tidak diperlukan surat atau jaminan.
3. Mereka yang mengetahui fakta harus bersedia bersaksi. Menjadi saksi kebenaran adalah salah satu bentuk ibadah. Sebaliknya, mereka yang menahan kesaksian diancam dengan siksaan. Pada saat yang sama, memberikan kesaksian palsu adalah dosa yang serius.
4. Taqwa meliputi seluruh aspek kehidupan. Oleh karena itu, takwa harus menjadi dasar dalam jual beli, hutang atau mu'amalat lainnya.
5. Taqwa juga harus amanah dan menjauhi hal-hal yang tidak baik bagi salah satu pihak. Allah SWT maha mengetahui, oleh karena itu setiap orang harus mengungkapkan fakta yang sebenarnya saat dipanggil untuk bersaksi.

1.5.2 Akad *Murabahah*

Akad *Murabahah* dalam kehidupan masyarakat salah satunya dalam bentuk jual beli yang berlaku secara umum dalam akad *Murabahah* di bidang perbankan syariah. Ciri khusus dari jual beli *Murabahah* ini adalah bahwa penjual dan pembeli mengetahui harga perolehan (harga produksi) dan kuantitas maupun kualitas yang didapat oleh penjual oleh pembeli. Akad *murabahah* dari segi praktik lembaga

¹² Tafsir dan Kandungan Surat Al-Baqarah ayat 282 tentang Pencatatan dan Utang Piutang, <https://kumparan.com/berita-hari-ini/tafsir-dan-kandungan-surat-al-baqarah-ayat-282-tentang-utang-piutang-1wWniCTN9Yx/full> diakses pada tanggal 11 Maret 2022 pukul 23.48

keuangan syariah dikenal dengan nama *Murabahah* mashrafiyyah atau disebut *Murabahah* keuangan.¹³

Akad *Murabahah* mempunyai pihak-pihak pada saat pelaksanaan akad yaitu :

1. Akad *Murabahah* termasuk kedalam lingkup multi-akad karena terdapat wa'd (janji) atau *muwa'adah* (saling berjanji), baik janji jual, janji beli maupun formula keuntungan yang akan diterima penjual;
2. Pihak yang terlibat dalam akad *Murabahah* adalah penjual (bank syariah), pembeli (nasabah), dan pemasok (yang menyediakan asset yang akan dibeli)¹⁴
3. Adanya akad jual beli tunai antara bank syariah dan pemasok kemudian bank syariah menjualnya secara tangguh atau bertahap kepada nasabah dengan akad *Murabahah*

Bentuk akad *Murabahah* dapat dibedakan menjadi dua yaitu pengadaan barang secara langsung oleh bank syariah dan pengadaan tidak langsung yaitu bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang akan dibelinya.¹⁵

1.5.3 Akta Pembiayaan

Notaris berperan sangat penting dalam pembuatan akta yang terkait pembiayaan kepemilikan rumah, tidak hanya membuat akta, peran Notaris juga melakukan legalisasi terhadap perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan nasabah, Kewenangan Notaris, menurut Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disingkat UUNJ) adalah membuat Akta Autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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

¹³ Abdullah Ibn Muhammad Ibn Abdullah al Imrani, *al-Uqud al- Maliyyah al-Murakkabah : Dirasah Fiqhiyyah Ta'shiliyyah wa Tathbiqiyyah Dar Kunuz Isybiliyyah*, KSA, 2006, Hlm. 257

¹⁴ Penjelasan dikutip dari Abdullah Ibn Muhammad Ibn Abdullah al Imrani *Al-Dalil al-syar;'i li al Murabahah*, Hlm. 41

¹⁵Jaih Mubarak, dkk, *Ekonomi Syariah bagi Perguruan Tinggi Hukum S2*, Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah Bank Indonesia, Jakarta, 2021, Hlm. 167

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.¹⁶

Dari penjelasan tersebut kewenangan Notaris sangatlah luas terkait dalam pembuatan Akta Autentik selama tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam menjalankan tugasnya Notaris dapat bertugas untuk melegalisasi akad *Murabahah* serta akad *wakalah* yang dibuat oleh Bank dengan nasabah, dan melegalisasi akad *istishna'* yang dibuat oleh Bank dengan developer, dan Bank dengan nasabah yang diikuti dengan akad *wakalah*, adapun bank mempunyai hak menerapkan improvisasi untuk akad pembiayaan kepemilikan rumah dapat juga ditambah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang tidak diikuti dengan akad *wakalah*, apabila nilai transaksinya lebih dari lima ratus juta rupiah maka dibuat dalam bentuk Akta Autentik. Selain melegalisasi Notaris juga membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara nasabah dengan developer, Akta *buyback guarantee* antara *Developer* dengan Bank, Akta Pengakuan Pembiayaan antara Bank dengan nasabah, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)¹⁷ antara nasabah dengan Bank, namun dalam pelaksanaan SKMHT dapat dibuat pula oleh PPAT sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5.4 Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli rumah sehingga perlu mendapat bantuan dan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah subsidi.¹⁸

¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 15

¹⁷ Wawancara dengan Notaris-PPAT Cintia Kania, SH., M.Kn, MH di Kabupaten Bogor pada tanggal 8 Maret 2022

¹⁸ Buku Panduan Perumahan MBR, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Jakarta, Hlm. 2

1.5.5 Penyediaan Rumah Terjangkau

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bercita-cita agar seluruh keluarga di Indonesia menempati tempat tinggal yang layak sehat aman dan legal, namun pada kenyataannya banyak masyarakat yang kurang mampu sehingga tidak mendapatkan tempat tinggal yang layak atau tidak mampu menjangkau rumah / kavling yang legal, sehat, memenuhi syarat. Selain *harganya yang tinggi, stok-nya juga tidak tersedia* untuk jenis yang sesuai dengan kemampuan MBR.

Rumah Tidak Layak Huni (disingkat RTLH) adalah kondisi kebalikan dari rumah layak huni yaitu Rumah yang tidak memenuhi persyaratan rumah layak huni dimana konstruksi bangunan tidak handal, luas tidak sesuai standar per orang dan tidak menyehatkan bagi penghuninya dan atau membahayakan bagi penghuninya.¹⁹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) rumah terjangkau adalah Rumah yang dijual dengan harga murah agar orang yang berpenghasilan rendah mampu membelinya dengan cara mengangsur.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah sistematis. Dalam uraian metode penelitian yang digunakan peneliti. Penggunaan metode berimplikasi kepada teknik pengumpulan dan analisis data serta kesimpulan penelitian.

Metode penelitian yang digunakan harus sesuai dengan identifikasi masalah yang menjadi fokus penelitian. Agar suatu penelitian mempunyai nilai validitas dan reliabilitas yang tinggi, maka diperlukan metodologi yang benar, peneliti dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

¹⁹ Diklat Penyelenggaraan Rumah Swadaya, Modul Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni, Kementerian PUPR, Jakarta, 2016, Hlm. 6

1.6.1 Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian yaitu analisis yuridis normatif. Analisis yuridis normatif adalah cara mengkonsepsikan norma, kaidah, asas atau dogma-dogma. Penelitian ini pun biasa dikenal dengan penelitian hukum normatif dimana tahapnya menggunakan studi kepustakaan (penelaahan terhadap literatur) namun sepanjang diperlukan, dapat dilakukan wawancara untuk melengkapi studi kepustakaan.²⁰ Tipe penelitian ini pun termasuk kedalam tipe doktrinal karena sebagian besar penelaahannya menggunakan literatur atau menggunakan bahan sekunder yang mana dari peraturan perundang-undangan yang menjadi bahan primer dikaji melalui doktrin-doktrin pendapat para ahli hukum di bahan sekunder sehingga mendapatkan analisis yang akurat dan terstruktur.

1.6.2 Metode Pendekatan

Pendekatan terhadap hukum normatif melalui cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan negara tertentu yang berdaulat.²¹ Dan dalam penelitian ini untuk menguji teori yang telah ada pada suatu situasi konkret.²²

Adapun jenis pendekatan yang digunakan yaitu melalui pendekatan deskriptif analisis. Pendekatan ini menggunakan penggambaran atau memberikan uraian secara ilmiah terhadap suatu model akad *Murabahah* yang terjadi pada saat pembuatan akta pembiayaan perumahan dihadapan notaris oleh para pihak yaitu nasabah dengan bank syariah.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan teori, metode, teknik dan *analisis yuridis normatif*. Dalam hal ini dipergunakan data

²⁰Martin Roestamy et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Unida Press, Bogor : 2015, Hlm. 49

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif Dengan Penelitian Hukum Empiris*, Majalah Fakultas Hukum Undip "Masalah-masalah Hukum" No. 9, 1991, Hlm. 44.

²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri Cetakan 4*, 1990, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hlm. 23.

sekunder yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana terkemuka di bidang ilmu hukum. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahannya.

Data sekunder dibedakan dalam :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari :
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
 - c. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
 - d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Perumahan
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
 - f. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam
 - g. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
 - h. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
2. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, diantaranya :
 - a. Kepustakaan yang berkaitan dengan peran notaris dalam pembuatan akta pembiayaan perumahan
 - b. Kepustakaan mengenai model akad *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan di bank syariah
 - c. Kepustakaan yang berkaitan dengan masyarakat berpenghasilan rendah

- d. Kepustakaan tentang beberapa kajian mengenai rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah
 - e. Hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan akademisi dan praktisi hukum
3. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan akan terminologi hukum dan data penunjang bagi terciptanya iklim analisis yang terukur. Bahan ini semisal seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, media elektronik yang bonafid, dan media lain yang terkait.

1.6.4 Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dengan mengkaji sekaligus menguraikan sumber-sumber data secara rinci, sistematis sehingga menghasilkan data deskripsi analisis yang dilakukan dengan tiga tahap. Pertama dengan mengumpulkan data primer, sekunder, dan tersier. Setelah terkumpul dilakukan tahap kedua yakni penyajian, penelaahan serta pengolahan data penelitian. Selanjutnya pada tahap ketiga menarik kesimpulan akhir dengan metode deduktif – induktif.

1.6.5 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini merupakan tempat dimana penulis mendapatkan sumber bahan-bahan kepustakaan dan berkas tentang akad *Murabahah* dalam akta pembiayaan rumah terjangkau bagi MBR yaitu diseluruh wilayah Indonesia yang di khususkan kepada lingkup bank syariah di wilayah Kabupaten Bogor, dengan objek lokasi penelitian antara lain :

1. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Bogor
2. Dewan Syariah Nasional MUI (DSN MUI)
3. Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I) Kabupaten Bogor

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh dan jelas, maka di bawah ini akan penulis kemukakan sistematika yang penulis gunakan dalam penulisan tesis ini yaitu sebagai berikut :

- BAB I : PENDAHULUAN**
- 1.1 Latar Belakang
 - 1.2 Rumusan Masalah
 - 1.3 Tujuan Penelitian
 - 1.4 Manfaat Penelitian
 - 1.5 Kerangka Konsep
 - 1.6 Metode Penelitian
- Sistematika Penulisan
- BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**
- 2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris
 - 2.1.1 Pengertian Notaris
 - 2.1.2 Notaris Sebagai Pejabat Publik
 - 2.1.3 Wewenang Notaris
 - 2.1.4 Kewajiban Pejabat Notaris
 - 2.1.5 Pertanggungjawaban Notaris
 - 2.2 Tinjauan Umum tentang Akad Syariah
 - 2.3 Landasan Teori
 - 2.3.1 Teori Kemanfaatan Hukum
 - 2.3.2 Teori Hukum Pembangunan
 - 2.3.3 Teori Recognisi Hukum
- BAB III : PERAN NOTARIS PADA PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI**
- 3.1 Kedudukan Akta Akad Syariah Sebagai Akta Autentik

		3.2	Bentuk dan Tata Cara Akad Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi di Bank Syariah
		3.3	Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi
BAB IV	:		AKAD <i>MURABAHAH</i> DALAM AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DI KABUPATEN BOGOR
		4.1	Akad <i>Murabahah</i> Dalam Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi di Kabupaten Bogor
		4.2	Pengembangan Model Akta Pembiayaan Berbasis Akad <i>Murabahah</i> Oleh Notaris
BAB V	:		PENUTUP
		3.1	Kesimpulan
		3.2	Saran