

**PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI PRODUK
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT NUSA UMMAT
SEJAHTERA CABANG GENUK SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1

dalam Ilmu Ekonomi Islam



Oleh:

Eko Rahman Syarwani

NIM 132411016

PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

2017

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Kepada Yth

Hal : Naskah Skripsi

Dekan Fakultas Ekonomi dan

a.n Eko Rahman Syarwani

Bisnis Islam UIN Walisongo

di Semarang

Assalamua 'alaikumWr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara;

Nama : Eko Rahman Syarwani

Nim : 132411016

Jurusan : Ekonomi Islam

Judul Skripsi : **PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI
PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH
DI BMT NUSA UMMAT SEJAHTERA
CABANG GENUK SEMARANG**

Selanjutnya saya mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyakan.

Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamua 'alaikum Wr. Wb

Semarang, 12 Juli 2017

Pembimbing I

Pembimbing II



Ali Murtadho, Dr., M.Ag

NIP. 197108301998031003



Sackhu, Drs., MH.

NIP.196901201994031004

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

*Alamat: Jl. Prof. Dr. Hamka KM 2 Kampus III Ngaliyan Semarang 50185 (024)
7601291*

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Eko Rahman Syarwani
NIM : 132411016
JUDUL : **PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI PRODUK
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT NUSA UMMAT
SEJAHTERA CABANG GENUK SEMARANG**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Isman Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal : 24 Juli 2017

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I tahun akademik 2016/2017

Ketua Sidang

H. ADE YUSUF MUJADDID, M.Ag.
NIP. 196701191998031002

Semarang, 24 Juli 2017
Sekretaris Sidang

M. NADZIR, M.Si.
NIP. 197309232003121002

Penguji I

Dr. ARI KRISTIN PRASTYONINGRUM, S.E.,
M.Si.
NIP. 197905122005012004



Penguji II

H. DEDE RODIN, L.c., M.Ag.
NIP. 197204162001121002

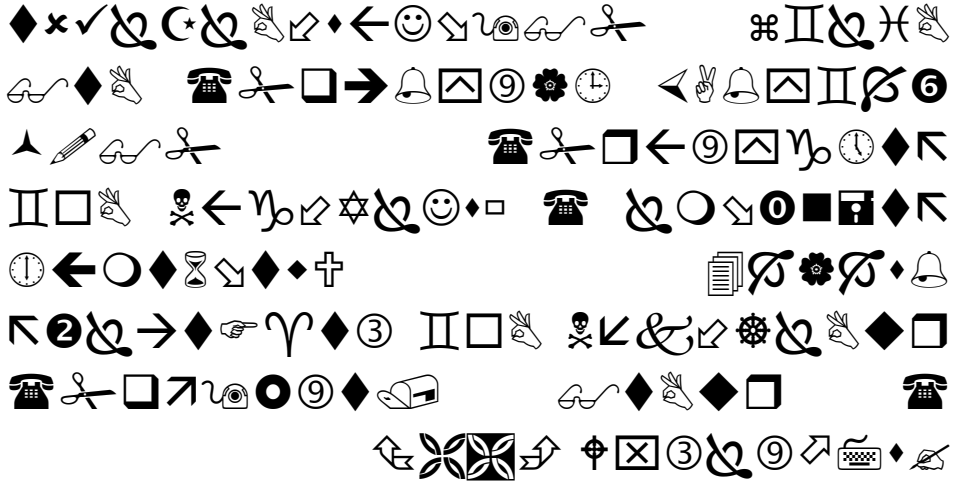
Pembimbing I

Dr. ALI MURTADHO, M.Ag.
NIP. 197108301998031003

Pembimbing II

Drs. SAEKHU, M.H.
NIP. 196901201994031004

MOTTO



di antara orang-orang mukmin itu ada orang-orang yang menepati apa yang telah mereka janjikan kepada Allah; Maka di antara mereka ada yang gugur. dan di antara mereka ada (pula) yang menunggu-nunggu dan mereka tidak merobah (janjinya),(QS.Al-Ahzab:23)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan segenap rasa syukur yang mendalam kepada Allah SWT, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Karya ini penulis persembahkan untuk:

1. Ibu Sumber Wati dan Ayah Syarifuddin Mahmud yang telah mengajarkan penulis untuk selalu semangat dalam menjalani kehidupan, untuk selalu melakukan kebaikan dan meninggalkan keburukan, yang selalu menjadi alarm kehidupan ini. Beliau adalah sosok orang tua yang tidak pernah tergantikan.
2. Kedua adik saya M. Rasyid Zamhari dan Tria Erlina yang selalu memberikan semangat, motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Seluruh keluarga besar yang penulis miliki, dengan dorongan motivasi dan do'a yang selalu terucap sehingga penulis tergugah untuk selalu bangkit dalam melakukan kewajiban untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau terbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 24 Juli 2017

Deklarator



ABSTRAK

Islam merupakan *the comprehensive way of the life* bagi setiap muslim. Ajaran-ajarannya universal disetiap ditujukan kepada seluruh umat manusia untuk mencapai kemaslahatan hidup dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. tidak terkecuali dalam aspek ekonomi, islam sangat menganjurkan umatnya untuk bertebaran dimuka bumi mencari karunia Ilahi. Perkembangan lembaga keuangan syari'ah pada satu sisi membanggakan, tetapi di sisi lain masih sangat memprihatikan karena belum didukung oleh instrument hukum yang memadai sebagaimana lembaga keuangan konvensional. Di antara instrumen hukum yang pada saat ini masih dirasa kurang memadai karena berbasiskan paradigm kontrak bisnis konvensional adalah bidang notaris.

Peran notaris dalam pelaksanaan di BMT NU Sejahtera sebagai *legalitas* (kekuatan hukum), yang membuat akad/perjanjian Fidusia, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). 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.

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian kualitatif, dalam menganalisis data penulis menggunakan metode induktif. Metode induktif digunakan untuk menganalisis data di lapangan sehingga menarik suatu pemahaman tentang fungsi seorang notaris yang berperan dalam pelaksanaan akad murabahah dalam BMT Nusa Ummat Sejahtera.

Hasil penelitian ini menunjukkan bagaimana fungsi dan peran notaris dalam lembaga keuangan syariah terutama BMT Nusa Ummat Sejahtera cabang Genuk kota Semarang. Ditemukan masih ada notaris yang tidak hadir dalam pelaksanaan akad, notaris yang tidak memiliki sertifikat kompetensi syariah dan penanggung beban biaya notaris di tanggung oleh pihak anggota/nasabah seorang diri juga kurangnya informasi mengenai fungsi dan peran notaris dalam akad di BMT Nusa Ummat Sejahtera.

Kata Kunci: Peran Notaris, BMT Nusa Ummat Sejahtera.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Alhamdulillah selalu penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya terutama kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga senantiasa selalu terlimpahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang membimbing umat manusia dari zaman kebodohan menuju zaman keislaman.

Skripsi ini berjudul **PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT NUSA UMMAT SEJAHTERA CABANG GENUK SEMARANG** disusun guna memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana Strata 1 (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis menghaturkan banyak terima kasih kepada:

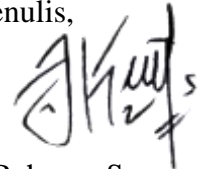
1. Prof.H.Dr.Muhibbin, M. Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr.H.Imam Yahya, M. Ag. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, yang telah memberi kebijakan teknis di tingkat fakultas.
3. Dr. Ali Murtadho, M.Ag., selaku pembimbing I dan Drs. Saekhu, M.H. selaku pembimbing II yang dengan penuh kesabaran dan keteladanan telah berkenaan meluangkan waktu dan memberikan pemikiran untuk membimbing dan mengarahkan peneliti dalam pelaksanaan penulisan skripsi.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Walisongo Semarang yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan serta staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dengan pelayanannya.
5. Ibu, Ayah, Adik, Sahabat dan keluarga atas do'a restu dan pengorbanan baik secara moral ataupun material yang tidak mungkin terbalaskan.
6. Kepada BMT Nusa Ummat Sejahtera yang telah memberikan banyak informasi, wawasan serta memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di lembaga tersebut.
7. Kepada kantor Notaris Ibu Sri Wahyuningsih,SH., M.Kn beserta jajaran staff yang memberikan banyak informasi, wawasan serta memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian mengenai judul di atas.

8. Segenap pihak yang tidak mungkin disebutkan, atas bantuannya baik moril maupun materiil secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga semua amal dan kebbaikanya yang telah dilakukan mendapat imbalan yang lebih baik lagi dari Allah SWT. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat. Amin...

Semarang, 24 Juli 2017

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eko Rahman Syarwani', with a stylized flourish at the end.

Eko Rahman Syarwani

132411016

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN NOTA PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	14
D. Tinjauan Pustaka.....	14
E. Metodologi Penelitian	16
F. Sistematika Penulisan	21
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Notaris.....	23
B. Profesi Notaris.....	32
C. Sejarah Notaris.....	36
D. Hubungan Notaris dengan Bisnis Syariah	41

E. Hukum Perjanjian Islam.....	47
F. Akad Murabahah.....	53
G. Murabahah dalam Lembaga Keuangan Syariah	55
H. Persoalan-persoalan Hukum dalam Murabahah	56

BAB III GAMBARAN UMUM BMT NUSA UMMAT SEJAHTERA

A. Sejarah dan Kegiatan Oprasional Lembaga	59
B. Tujuan, Visi dan Misi BMT NU Sejahtera	65
C. Badan Hukum BMT NU Sejahtera	67
D. Asas dan Prinsip Dasar BMT NU Sejahtera	67
E. Struktur Organisasi BMT NU Sejahtera	68
F. Ruang Lingkup Usaha BMT NU Sejahtera	71
G. Produk-produk di BMT NU Sejahtera.....	72
H. Aplikasih Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di BMT NU Sejahtera	77
I. Perhitungan Pembiayaan Murabahah.....	78

BAB IV ANALISIS PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Analisis Peran Notaris dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah di BMT NU Sejahtera	80
--	----

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	94
B. Saran.....	97
C. Penutup	98

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT PENDIDIKAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan *the comprehensive way of the life* bagi setiap muslim. Ajaran-ajarannya universal disetiap ditujukan kepada seluruh umat manusia untuk mencapai kemaslahatan hidup dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. tidak terkecuali dalam aspek ekonomi, islam sangat menganjurkan umatnya untuk bertebaran dimuka bumi mencari karunia Ilahi.

Umat islam dalam kehidupan modern ini menghadapi tantangan yang cukup berat. Disatu sisi ia harus mampu mengikuti perkembangan global dibidang ekonomi dan teknologi, sementara disisi lain ia juga harus berpegang teguh pada ketentuan yang ada dalam syariah. Dengan kata lain umat islam harus mampu bertahan di era globalisasi dengan tetap berpedoman pada nilai-nilai syariah.¹

Ada beberapa permasalahan ekonomi yang menjadi perhatian islam, salah satunya adalah tentang hak milik. Hak milik dalam hukum positif (KUHPerdara) didefinisikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, semua itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.²

Perkembangan lembaga keuangan syari'ah pada satu sisi membanggakan, tetapi di sisi lain masih sangat memprihatikan karena belum didukung oleh instrument hukum yang memadai sebagaimana

¹ Abdul Ghofur Anshory, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2009, h.8

² Pasal 570 KUHPerdara

lembaga keuangan konvensional. Di antara instrumen hukum yang pada saat ini masih dirasa kurang memadai karena berdasarkan paradigma kontrak bisnis konvensional adalah bidang notaris.

Notaris adalah 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, menjamin kepastian terhadap tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semua sepanjang akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³

Islam mempunyai pandangan lain terhadap konsep hak milik yaitu sebagai titipan (*amanah*) dari Allah SWT yang pasti akan diminta pertanggung jawaban, menyangkut cara perolehan dan penggunaannya. Adapun pandangan Islam tentang hak milik adalah sebagai:⁴

1. Kepemilikan mutlak ada pada Allah SWT.
2. Hak milik pribadi diakui, namun penggunaannya harus memperhatikan ketentuan agaman, peraturan perundang-undangan dan harus memiliki fungsi sosial.
3. Dalam mendapatkan kepemilikan terhadap harta benda tersebut harus melalui usaha-usaha yang halal.

Islam membagi kegiatan manusia secara garis besar menjadi dua macam, yaitu kegiatan ibadah sebagai bentuk ketaatan dan pengabdian manusia terhadap tuhan dan kegiatan muamalah yaitu kegiatan terkait dengan hubungan antara sesama manusia.

Dalam konteks muamalah (hubungan sesama manusia), maka kriteria manusia yang memiliki akhlak baik diwajibkan untuk senantiasa

³ Laurensius Arliman S, *Notaris dan Penegak Hukum Oleh Hakim Yogyakarta*: Deepublish, 2015, hal.2.

⁴ Institusi Bankir Indonesia, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Jakarta: Djambatan, 2003, h.18

memelihara dirinya agar terhindar dari sifat munafik, yang oleh Nabi saw sifat munafik tersebut diuraikan dalam 3 tanda; (1) Jika berkata bohong, (2) Jika Berjanji sering ingkar, (3) Jika dipercaya, berkhianat.

Selain dari hal-hal tersebut, Syariah juga mengajarkan kepada setiap muslim untuk senantiasa belajar, mengembangkan ilmu pengetahuan dan pemahaman hingga akhir hayat, guna meninggalkan sesuatu yang bermanfaat demi kemaslahatan umat manusia yang hidup pada masa berikutnya; *Lisanna sidqin fil akhirin*. Belajar tidak hanya untuk memperoleh pengetahuan untuk diri sendiri namun manusia dituntut untuk dapat mengimplementasikan pengetahuan yang didapat dalam aktifitas sehari-hari, sehingga pengetahuan mampu menginternalisasi ke dalam diri manusia menjadi sebuah Ilmu yang bermanfaat dalam kehidupan di dunia untuk peradaban manusia dan bekal yang bermanfaat diakherat. Konsistensi untuk senantiasa belajar dan berbuat baik menuju kesempurnaan adalah bagian dari ajaran Muhammad saw. Hari ini harus lebih baik dari hari kemarin, dan esok harus lebih baik dari hari ini. Semua hal baik, yang dilakukan muslim didasarkan pada konsep keikhlasan dan semata-mata memohon keridhoan ALLAH SWT bukan untuk pamrih demi mendapatkan pujian atau sanjungan dari sesama (*Riya*).

Hal lain yang menjadi inti ajaran dalam Akhlaqi adalah konsep Keadilan. Keadilan merupakan filosofi akhlaq yang menuntut setiap muslim agar dapat berlaku adil bagi diri sendiri dan bagi orang lain. Obyektifitas dalam bertindak, hanya memihak pada kebenaran hakiki sesuai dengan ajaran ALLAH SWT dan RasulNYA merupakan wujud dari implementasi ajaran tentang Keadilan. Keadilan bukan sesuatu yang relatif namun ia adalah sesuatu yang given, sepanjang kita, manusia konsisten mempercayai ALLAH SWT, Nabi SAW sebagai utusanNYA. Keadilan menjadi sesuatu yang relatif ketika manusia tidak berpegang teguh kepada petunjuk ALLAH SWT dan RasulNYA. Nilai-nilai ini yang kemudian membedakan keadilan menjadi pemahaman keadilan berdasarkan konsep

Teologis Ilahi dengan pemahaman keadilan berdasarkan konsep sekuler materialistik filosofis.

Apa yang diuraikan secara umum di atas apabila ditarik menjadi sebuah konsep dalam bahasa kekinian, maka akan terdapat beberapa nilai dasar etika moral berdasarkan Syariah, yaitu:

1. Integritas (Kejujuran)
2. Obyektifitas (Obyektif tidak memihak)
3. Kompetensi Profesional (Pengetahuan dan pemahaman profesional)
4. Sincerity (Keikhlasan)
5. Piety (Kesalehan untuk hanya mengharap Ridho dari ALLAH SWT)
6. Keadilan

Konsep yang demikian tentunya perlu ditentukan pengamatan kembali mulai dari sikap tindak para pelaku tersebut dalam kinerjanya. Etos kerja yang selayaknya sesuai dengan standar operasional prosedur (SOP) merupakan jalan yang paling praktis untuk dilakukan dan bina sejak dini baik secara *bottom up building* maupun secara *top down building*. Disamping penguatan sistem aturan perundang-undangan, budaya anti korupsi-kolusi juga perlu ditanamkan secara internal perusahaan dalam membangun dunia yang sehat.⁵

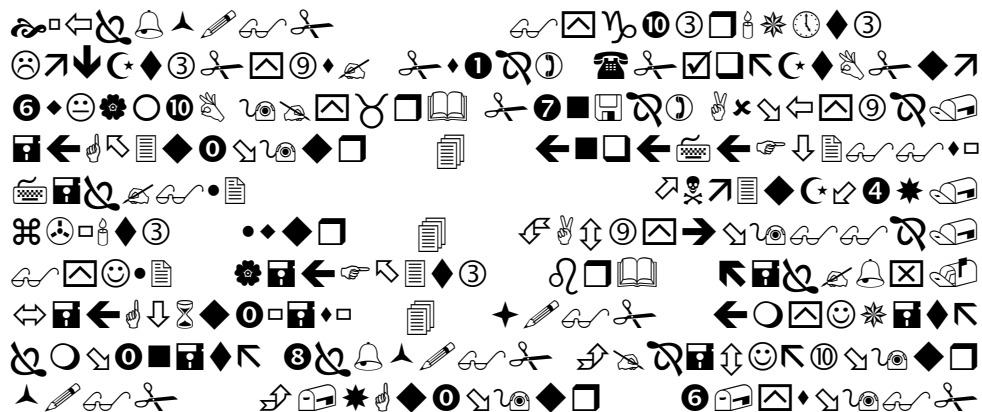
Terciptanya perekonomian yang stabil ini disebabkan sistem syari'ah dapat mengeliminasi dan melarang kegiatan-kegiatan yang non-produktif, haram, berbahaya, tidak baik dan spekulatif. Kondisi ini akan mendorong pada peningkatan pemanfaatan sumber daya, mengurangi

⁵ Pendekatan terhadap hal ini Bisa dilakukan dengan pendekatan humanis dan psikologis dengan pembangunan karakter setiap sumber daya manusia dalam tatakelola perusahaan yang baik. Etos kerja yang penuh motivasi akan mengurangi keserakahan dan kemunafikan dalam kinerja.

tekanan inflasi, serta menanggulangi krisis ekonomi sehingga memudahkan pencapaian tujuan-tujuan ekonomi yang telah direncanakan.⁶

Kode Etik bagi Notaris sangatlah penting dalam menjalankan profesinya, karena sifat dan hakikat dari pekerjaan Notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, menjadi landasan hukum tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa Notaris.⁷

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum seperti maksud dari ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh negara secara simbolis, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 2 UUJN, yakni seorang notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. 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. Maksud kebebasan seperti dimaksud agar, profesi notaris nantinya tidak akan takut untuk menjalankan jabatannya, sehingga dapat bertindak netral dan independen.⁸



⁶ Nurul Huda, *et.al.*, *Ekonomi Makro Islam, Pendekatan Teoritis* Jakarta:Kencana, 2008, hal.234.

⁷ Penegakan Hukum Jabatan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila dalam Rangka Kepastian Hukum, disusun oleh Endang Purwaningsi, diterbitkan Jurnal Hukum FH Yarsi Vol.2No3 Desember 2011

⁸ Dedy Rajasa Waluyo, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum ialah Notaris*, Jurnal Notariat, April - Juni 2013, hal.41

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 oang 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.⁹

Akta Notaris diperlukan karena ada dua alasan yaitu diperintah oleh undang-undang dan untuk kepentingan pembuktian. Untuk alasan pertama, Undang-Undang memerintahkan supaya sebuah perbuatan yang dilakukan dengan menuangkan dalam akta notaris yang merupakan sebuah kewajiban. Kemudian alasan kedua untuk kepentingan pembuktian, hal ini karena suatu peristiwa yang dituangkan dalam sebuah akta tujuannya dipergunakan untuk pembuktian peristiwa yang telah lalu. Apabila akta tersebut berupa akta notaris maka akan semakin dapat dipercaya karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena patut dipercaya kebenarannya dan tidak memerlukan alat bukti lain.¹⁰

Lalu lintas pembuatan akta berada dalam ranah hukum perdata yang menjadi kompetensi Notaris. Jasa hukum Notaris saat ini bukan hanya digunakan oleh pribadi seseorang untuk mensahkan perjanjian atau perikatan melainkan pula masuk ke dalam dunia perbankan mengingat

⁹ Al-Baqarah ayat 282

¹⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, cet. Ke-I Jakarta: Rineka Cipta, 2009, hal.137

akta Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna.

Bank sebagai lembaga keuangan memanfaatkan jasa hukum Notaris dalam setiap perjanjian akta seperti jaminan fidusia dan hak tanggungan. Pada umumnya bank-bank konvensional yang lebih terdengar melibatkan Notaris dalam pembuatan akta perjanjian dibandingkan Bank Syariah. Namun demikian saat ini Bank-Bank Syariah sebagai sub sistem dari Sistem Perbankan Nasional yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (UUPS) juga menggunakan jasa hukum Notaris dalam setiap kegiatan bisnisnya, terutama masih terkait dengan Akad Akta Pembiayaan (AAP).

Pada galibnya, akad akta memiliki kedudukan yang sama dengan akta otentik yang dalam pengabsahaannya dilakukan oleh Notaris berdasar Pasal 1686 KUHPdata. Hal yang perlu ditekankan di sini bahwa produk-produk Bank Syariah bersumber dari hukum Islam khususnya prinsip-prinsip syariah yang bukan saja diperuntukkan bagi umat muslim tetapi juga non-muslim. UUJN tidak mengenal adanya keyakinan berkaitan dengan agama yang dianut bagi para pihak yang menghadap Notaris untuk dibuatkan akta karena pada dasarnya hanya bersifat mengatur.

Yang dimaksud dengan Prinsip-prinsip syariah dalam UUPS adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Syariah atau syariat, secara harfiah adalah jalan sumber (mata) air yakni jalan yang lurus yang harus diikuti oleh setiap Muslim. Syariat mengandung hukum Allah dan ketentuan Rasul-nya yang berupa larangan maupun suruhan dalam segala sendi kehidupan manusia.¹¹

¹¹ Berdasar Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, definisi Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan

Dengan menerapkan peran profesi notaris yang adil, jujur, transparansi dan netral (tidak memihak siapapun) dalam mengelola dana masyarakat pada pembuatan perjanjian dan surat jaminan hak tanggungan dalam akad pembiayaan murabahah maka akan timbul kepercayaan nasabah atau masyarakat terhadap BMT. Nasabah akan merasa dilayani dan diperlakukan secara etis sehingga akan memunculkan kepuasan pada nasabah. Apabila nasabah puas dengan pelayanan yang diberikan BMT maka nasabah akan loyal dalam menggunakan jasa BMT.

Dengan menerapkan kejujuran dalam menjalankan bisnis maka akan meningkatkan nilai dari bisnis itu sendiri. Tingkat persaingan yang semakin ketat ditambah dengan konsumen yang semakin kritis mengharuskan pelaku usaha untuk tetap menjaga kepuasan konsumen. Apabila kepuasan konsumen tetap dijaga maka perusahaan akan *sustainable* dan dapat dipercaya dalam jangka panjang.¹² Sebaliknya, jika perilaku kejujuran yang diabaikan bisa membuat perusahaan kehilangan kepercayaan dari masyarakat 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.¹³

Oleh karena itu peran notaris dalam prinsip kejujuran, keadilan serta sikap transparansi dan netral (tidak memihak siapapun) dalam sebuah akad perjanjian murabahah perlu diterapkan dan berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT NUSA UMMAT SEJAHTERA CABANG GENUK SEMARANG”**

Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

¹² Sri Nawatmi, “*Etika Bisnis dalam Perspektif Islam*,” *Jurnal Fokus Ekonomi*, Vol 9. 1 April 2010, hal.51.

¹³ Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam*, Bandung: Penerbit Alfabeta, 2013 .hal.66.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran notaris dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di BMT NU Sejahtera Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui apakah peran profesi notaris dalam kerjasama terhadap lembaga keuangan syariah telah sesuai pada aspek kejujuran.
 - b. Untuk mengetahui peran notaris dalam akad pembiayaan sebagai orang ketiga.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Bagi masyarakat atau nasabah
Agar masyarakat tahu fungsi dari notaris sebagai orang ketiga.
 - b. Bagi Pihak Lain
Penelitian ini bisa dijadikan sebagai bahan pertimbangan, jika ingin mengadakan sebuah penelitian yang menitikberatkan pada masalah yang sama.

D. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan literatur yang ditelusuri oleh peneliti tentang tinjauan hukum islam dan hukum positif dalam perbankan syari'ah, peneliti menemukan beberapa tulisan ilmiah yang terkait dengan tema yang diangkat peneliti.

Sugiono dan Abdul Ghafur Anshory (2015) "*Peranan Notaris dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Perbankan Syariah di Yogyakarta*". Menjelaskan peran notaris dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum pemerintah membuat akta notaris sesuai dengan prinsip syariah dan hukum islam dalam akad perbankan syariah terutama dalam akad musyarakah.

Ario Alghifary (2016) "*Tinjauan Etika Islam Terhadap Peran Dalam Transaksi Perbankan Syaria*". Menjelaskan Peran dan fungsi

Notaris dalam dunia perbankan syariah pada prinsip etika bisnis terhadap tindakan-tindakan notaris yang dilihat dari perspektif etika dalam islam .

Ustad Adil dalam judul buku “*Mengenal Notaris Syariah*”. Buku ini menjelaskan bahwa pentingnya notaris syariah dalam bisnis syariah, sebagai pembuat akad perjanjian yang mempunyai kompetensi dalam penerapan prinsip-prinsip syariah.

Adapun perbedaan dari skripsi yang dibuat penulis yang menjelaskan tentang Peran notaris dalam pelaksanaan di BMT NU Sejahtera sebagai *legalitas* (kekuatan hukum), yang membuat akad/perjanjian Fidusia, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). 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.

E. Metode Penelitian

a. Jenis dan Sumber data penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang biasa disebut dengan metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (natural setting), disebut juga sebagai metode etnografi.¹⁴ Sedangkan menurut moleong penelitian kualitatif adalah penelitian yang bertujuan memahami tentang fenomena yang terjadi pada subjek penelitian misalnya, perilaku, persepsi dan motivasi.¹⁵ Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi alamiah, dan penelitian ini lebih menekankan pada makna.

2. Sumber Data Penelitian

Data adalah segala keterangan (informasi) mengenai semua hal yang berkaitan dengan tujuan penelitian. Adanya dalam penelitian ini, penulis mengambil dua jenis data, antara lain yaitu:¹⁶

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh peneliti dari sumber aslinya (langsung dari informan) yang memiliki informasi atau data tersebut.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua (bukan orang pertama, bukan asli) yang memiliki informasi atau data tersebut.

b. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti adalah mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data dapat dilakukan dengan natural setting (kondisi alamiah) dan teknik

¹⁴ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2016. hal.8.

¹⁵ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2005, h.6

¹⁶ Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu Sosial*, Yogyakarta: Erlangga: 2009. hal.86

pengumpulan data lebih banyak pada observasi, wawancara dan dokumentasi.

1. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit atau kecil.

Teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau *self-report* atau setidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi.¹⁷

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian.¹⁸ Hasil penelitian dari observasi dan wawancara akan lebih kredibel atau dapat dipercaya kalau didukung oleh sejarah.

- c. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini ada beberapa tahap dalam menganalisis datanya yaitu melalui tahap Reduksi, Display, Verifikasi yang akan dibahas dibawah ini:

1. Reduksi data adalah sebuah analisis data yang berarti merangku, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencari bila diperlukan.

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian.....*, Bandung: Alfabeta, 2016, hal.137.

¹⁸ *Ibid*,h.240.

2. Display (Penyajian Data)

Setelah tahap reduksi data tahap selanjutnya adalah display data atau penyajian data dalam penelitian kualitatif penyajian data bisa dilakukan bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sebagainya. Dengan mendisplay data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang dipahami tersebut.

3. Verifikasi/Kesimpulan

Kesimpulan awal yang dikemukakan bersifat sementara dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya pernah ada.

Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran obyek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaksi, hipotesis atau teori.¹⁹

¹⁹ *Ibid*, h.252-253

F. Sistematika Penulisan

Agar penyajian dan pembahasan laporan proses kerja penelitian ini dicerna dengan mudah dan sistematis, alangkah baiknya penulis menyusun sistematika penulisan skripsi ini sedemikian rupa sebagai berikut:

- BAB I** : PENDAHULUAN berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.
- BAB II** : PROFESI NOTARIS DAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH bab ini menjelaskan terhadap pengertian etika bisnis secara umum dan juga pandangan islam terhadap etika bisnis.
- BAB III** : PROFESI NOTARIS DALAM TRANSAKSI PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH, membahas tentang gambaran proses transaksi dalam pembiayaan atau produk pembiayaan pada BMT NU Sejahtera Semarang.
- BAB IV** : ANALISIS PERAN PROFESI NOTARIS DALAM TRANSAKSI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH, Bab ini membahas tentang profesi notaris sebagai pihak ke

3 dalam pelaksanaan akad pembiayaan di BMT NU Sejahtera Semarang.

BAB V : PENUTUP. Dalam uraian ini sebagai simpulan akhir dari hasil penelitian yang benar dan bisa dipertanggungjawabkan secara akademik dan ilmiah. Pada bab ini akan disusun dengan, kesimpulan, saran-saran dan penutup.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Notaris

Notaris berasal dari kata *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.²⁰ Fungsi *notarius* pada saat itu sangat berbeda dengan fungsi notaris pada saat ini.

Sementara menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik,²¹ 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,

²⁰ Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center For Documentation and Studies of Bussines Law, 2003, h.31

²¹ Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Citra Umbara, 2014, h.2

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.²²

Secara umum ada dua aliran dalam praktik kenotariatan, yaitu *common law* dan *civil law*. Perbedaan antara aliran itu terletak pada fungsi yang dijalankan masing-masing notaris.

1. Notaris *civil law*

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.

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.

2. Notaris *common law*

Berbeda dengan negara *civil law*, 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.

Sistem notaris dalam sistem *common law* berbeda dengan posisi notaris *civil law*, yaitu 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.²³

²² Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011, h.12

²³ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *ke Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009, h.24-25

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.

Notaris adalah seseorang (figuur) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (ongkreukbaar atau unimpeachable), yang 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.²⁴

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.²⁵

Syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 BAB II “Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris” adalah:

1. Warga negara Indonesia.
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
3. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun.
4. Sehat jasmani dan rohani.
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang (Strata dua) S2 kenotariatan.

²⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1994, h.219-224

²⁵ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011, h.16

6. 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
7. Tidak berstatus pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau tidak memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat dalam pasal 8 BAB II “Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris” adalah:

1. Meninggal dunia.
2. Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun.
3. Permintaan sendiri.
4. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus menerus lebih dari 3 tahun dan
5. Tidak berstatus pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau tidak memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawasan Pusat dalam pasal 12 BAB II “Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris” apabila:

1. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
2. Berada dibawah pengampunan secara terus-menerus lebih dari 3 tahun.
3. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris atau
4. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Dalam pasal 4 BAB II “Ruang lingkup kode Etik” menjelaskan larangan bagi notaris dalam menjalankan jabatan seorang notaris, apabila:

1. Mempunyai lebih dari 1 kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan.
2. Memasang papan nama atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor.
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak atau elektronik dalam bentuk:
 - a. Iklan
 - b. Ucapan selamat
 - c. Ucapan belasungkawa
 - d. Ucapan terimakasih
 - e. Kegiatan pemasaran
 - f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan maupun olah raga.
4. Bekerja sama dengan Biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
5. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
6. Mengirim minuta kepada klien untuk ditandatangani.
7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.
8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta kepadanya.
9. Melakukan usaha-usaha, baik langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan notaris.
10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan perkumpulan.

11. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari notaris yang bersangkutan.
12. Menjelekkkan atau mempersalahkan rekan notaris atau akta yang dibuat olehnya.
13. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi notaris lain untuk berpartisipasi.
14. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
15. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap kode etik notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap :
 - a. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - b. Penjelasan pasal 19 ayat 2 undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - c. Isi Sumpah Jabatan Notaris.
 - d. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga atau Keputusan-keputusan lain yang telah di tetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Sanksi yang didapat oleh seorang notaris apabila melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris yang dijelaskan dalam BAB IV pasal 6 dapat berupa:

1. Teguran.
2. Peringatan
3. Shorsing (Pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan.
4. Onzetting (pemecatan) dari anggota perkumpulan.

5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Notaris sebagai pengemban profesi adalah orang yang memiliki keilmuan dan keahlian dalam bidang ilmu hukum dan kenotariatan, sehingga mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan pelayanan, maka dari itu secara pribadi notaris bertanggung jawab atas mutu jasa yang diberikannya. Sebagai pengemban misi pelayanan, profesi notaris terikat dengan kode etik notaris yang merupakan penghormatan martabat manusia pada umumnya dan martabat notaris khususnya, maka dari itu pengemban 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.

B. Profesi Notaris

Memberi landasan pada otoritas profesional dalam janji publik (sumpah dihadapan publik) untuk memberi pelayanan kepada suatu kebaikan khususkepentingan tertentu agaknya memenuhi syarat bagi pelayanan yang dapat dipercaya. Meskipun model ahli dan model kontrak gagal menjadi landasan legitimasi tindakan profesional demi kepentingan klien, namun ketidak berhasilan itu menerangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh setiap usaha untuk memberi landasan pada etika profesional.²⁶

.Etika profesi notaris dalam menjalankan tugasnya, 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

²⁶ Daryl Koehn, *Landasan Etika Profesi*, Yogyakarta: Kanisius, 2000, h.90

membutuhkan sebuah sikap mental sebagai seorang notaris. Sikap mental sebagai seorang notaris merupakan salah satu standar bagi terciptanya notaris yang baik.

Sikap mental yang harus dimiliki oleh seorang notaris diatur dengan sangat jelas dalam Kode Etik Notaris, yaitu pada Bab III pasal 3 tentang kewajiban. Pada kode etik notaris disebutkan bahwa, seorang notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan notaris wajib:

1. Memiliki moral, akhlak, serta kepribadian yang baik.
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris.
3. Menjaga dan membela kehormatan dan perkumpulan.
4. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum kenotariatan.
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.²⁷

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.²⁸

Kode etik berlaku bagi seluruh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris baik dalam

²⁷ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009, h.49-51

²⁸ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011, h.14

pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.²⁹ Pada praktik sehari-hari seorang notaris bertindak bukan hanya sebagai tempat membuat akta, tetapi juga sering kali dijadikan tempat curhat seputar masalah hukum yang dihadapi klien.

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.

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.

²⁹ Undang-Undang RI nomor 2 Tahun 2014, *tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Citra Umbara, 2014, h.113

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.³⁰

C. Sejarah Notaris di Indonesia

Notariat seperti yang dikenal di zaman *Republik der Verenigde nederlanden* mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Oost Ind. Compagnie* di Indonesia.³¹ Jan Pieterszoon Coen pada waktu itu sebagai Jendral di Jakarta antara tahun 1617-1629, untuk keperluan para penduduk dan para pedagang di Jakarta menganggap perlu mengangkat seorang notaris.³²

Pada tanggal 27 Agustus 1620, yaitu beberapa bulan setelah dijadikannya Jacatra sebagai ibukota (tanggal 4 Maret 1621 dinamakan Batavia), Melchior Kerchem, sekretaris dari *College van Schepenen* di jakarta di angkat sebagai notaris pertama di Indonesia.

Lima tahun kemudian, yakni pada tanggal 16 Juni 1625, setelah jabatan notaris “notaris public” dipisahkan dari jabatan “secretarius van den gerechte” dengan surat keputusan gubernur Jendral tanggal 12

³⁰ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *ke Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009, h.53-54

³¹ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011, h.33

³² Tim Pengkajian Hukum Kantor Wilayah Departemen Hukum dan HAM DKI Jakarta, *Laporan Pelaksanaan Kegiatan Pengkajian Hukum Tahun 2009*, Jakarta: Kanwil Kunham DKI Jakarta, 2009, h.10

november 1620, maka dikeluarkanlah instruksi pertama untuk para notaris di Indonesia, yang hanya berisikan 10 pasal, diantaranya ketentuan bahwa para notaris terlebih dahulu diuji dan diambil sumpahnya.

Namun menurut kenyataannya para notaris pada waktu itu tidak mempunyai kebebasan di dalam menjalankan jabatannya itu, oleh karena mereka pada masa itu adalah pegawai dari *Oost Ind. Corpiregnie*. Bahkan dalam tahun 1632 dikeluarkan plakkat yang berisi ketentuan bahwa para notaris, sekretaris dan pejabat lainnya dilarang untuk membuat akta-akta transport, jual beli, surat wasiat dan lain-lain akta, jika tidak mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Gubernur Jendral dan Raden van Indie dengan ancaman akan kehilangan jabatannya.

Setelah pengangkatan Melchior Kerchem sebagai notaris dalam tahun 1620, jumlah notaris terus bertambah walaupun lambat, yang disesuaikan menurut kebutuhan waktu itu.

Sejak masuknya notariat di Indonesia sampai tahun 1822 notariat ini hanya diatur oleh 2 buah reglemen yang agak terperinci, yakni dari tahun 1625 dan 1765. Reglemen-reglemen tersebut sering mengalami perubahan-perubahan, oleh karena itu setiap kali apabila untuk itu dirasakan ada kebutuhan, bahkan juga hanya untuk pengangkatan seorang notaris, maka peraturan yang ada dan juga sering terjadi peraturan yang sebenarnya tidak berlaku lagi, diperbaharui, dipertajam atau dinyatakan berlaku kembali ataupun diadakan peraturan tambahan.

Selama pemerintahan antara *tussenbestuur* dari Inggris (1795-1811) peraturan-peraturan lama di bidang notariat yang berasal dari *Republiek der Vereenigde Nederlan* tetap berlaku dan bahkan setelah berakhirnya kekuasaan inggris di indonesia, peraturan-peraturan lama tersebut tetap berlaku tanpa perubahan sampai dengan tahun 1822. Di dalam tahun 1822 dikeluarkan *instructie voor de notarissen in* Indonesia, yang terdiri dari 34 pasal, jika diperhatikan ketentuan-ketentuan dalam *instructie* tersebut ternyata tidak lain dari pada suatu resume dari peraturan-peraturan yang adda sebelumnya, suatu bunga rampai dari

plakkat-plakkat yang lama. Selama 38 tahun usianya, *instrucie* tersebut tidak banyak mengalami perubahan.

Dalam tahun 1860 pemerintahan Belanda pada waktu itu menganggap telah tiba waktunya untuk sedapat mungkin menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda. Sebagaimana dahulu halnya dengan *Notariswet* yang berlaku di negeri Belanda, dari mana lahirnya Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*) yang berlaku di Indonesia.

Pasal-pasal yang terdapat dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN) adalah copy dari pasal-pasal dalam *Notariswet* yang berlaku di negara Belanda. Dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN) tidak ada diatur tentang pendidikan notaris, yang diatur hanya tentang ujian notaris, dengan menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk dapat menempuh ujian notaris, akan tetapi bagaimana caranya ia memperoleh ilmu itu sama sekali tidak dipersoalkan.

Menurut peraturan yang berlaku, pemerintah menetapkan formasi (jumlah notaris) untuk tiap-tiap kota atau tempat dengan perkataan lain. Pemerintah tidak menetapkan jumlah notaris untuk seluruh Indonesia.

Dalam kongres ke-VIII Ikatan Notaris Indonesia yang diadakan dalam tahun 1970 di Solo, bapak Prof. R. Soebekti S.H., pada waktu itu menjabat sebagai Ketua Mahkamah Agung R.I. pernah mengemukakan keinginannya agar dalam waktu yang singkat Indonesia telah mempunyai 2.000 notaris, agar dengan demikian di tiap-tiap Kabupaten atau dalam daerah hukum dari tiap-tiap Pengadilan Negeri terdapat sekurang-kurangnya 2 notaris.³³

Dengan melihat kembali sejarah lahirnya jabatan notaris, sebagai notaris yang lahirnya dan praktiknya di era informasi sekarang, kebanggaan pasti muncul di lubuk hati karena menjadi bagian dari salah satu komunitas terdepan di masyarakat, notaris juga menjadi bagian dari

³³ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983, h.15-29

gerakan perubahan di tengah masyarakat ketika pemerintah tidak bisa menjamin kepastian hukum, kehidupan ekonomi, sosial, dan politik.³⁴

Indonesia sebagai penganut sistem hukum Eropa Kontinental menempatkan notaris berwenang memberikan *legal advice* dan memeriksa serta menilai sebuah perjanjian apakah sudah memenuhi kaidah perjanjian yang benar dan tidak merugikan salah satu pihak. Notaris merupakan salah satu komponen profesi di bidang Hukum yang berperan sangat besar bagi pemerintah. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris telah menemukan bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang notaris harus memiliki integritas dan bertindak profesional.

D. Hubungan Notaris dengan Bisnis Syariah

Didalam masyarakat kita yang diliputi oleh adat kebiasaan, peristiwa-peristiwa yang penting dibuktikan dengan persaksian dari beberapa orang saksi. Biasanya saksi-saksi hidup untuk peristiwa-peristiwa itu ialah tetangga-tetangga, teman-teman sekampung atau prabot (pegawai) desa. Peristiwa-peristiwa biasa yang sudah *Inherent* dalam kehidupan masyarakat itu, seperti pemberian nama kepada anak-anak yang baru lahir, tetapi dapat juga merupakan peristiwa yang mempunyai akibat hukum yang penting, umpamanya jual beli tanah, rumah dan sebagainya.³⁵

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*

³⁴ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia: Dulu Sekarang dan di Masa Datang*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008, h.33

³⁵ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1982, h.5

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.³⁶

Sementara sumber hukum dalam perspektif Al-Qur'an mengenai ayat-ayat yang berhubungan dengan notaris disebutkan dalam banyak surah, baik secara implisit maupun eksplisit. Beberapa ayat yang mengolaborasi tentang notaris, diantaranya:

1. Q.S Al-Qalam

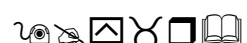
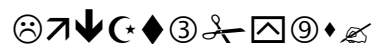
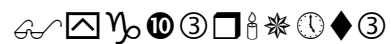
Surah ini dinamai Al-Qalam (pena) menandai betapa pentingnya catatan (pena) dalam perspektif islam dan bahkan catatan itu bisa dapat dijadikan alat bukti yang kuat, sampai-sampai allah berani bersumpah dengan “pena”, tatkala saksi tidak ada, catatanlah (bukti tulisan) sebagai bukti otentik.

2. Q.S Al-Alaq ayat 4



yang mengajar (manusia) dengan perantaran kalam (pena), Melalui wahyu yang pertama kali turun, tuhan secara eksplisittelah 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



³⁶ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011 , h.85-86



282. 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, meka 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.

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.³⁷

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.³⁸

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

³⁷ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011, h.21-22

³⁸ Ika Yunia Fauzia, *Etika Bisnis dalam Islam*, Jakarta: Kencana, 2013, h.15

sistem perbankan perlumemiliki pemahaman yang benar mengenai konsep keuangan syariah.³⁹

E. Hukum Perjanjian Islam

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 dan lainnya. Adapun asas-asas itu addalah sebagai berikut:

1. *Al-Hurriyah* (Kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian islam dalam artian para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*). Bebas dalam menentukan obyek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari.⁴⁰

Asas kebebasan berkontrak di dalam hukum islam di batasi oleh ketentuan syariah islam. Dalam membuat perjanjian ini tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan.

Dasar hukum mengenai asas ini tertuang dalam *Al-Qur'an* Surah *Al-Baqarah* ayat 256, yang artinya sebagai berikut:⁴¹

"Tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (Islam), sesungguhnya telah jelas jalan yang benar dari pada jalan yang sesat....."

Adanya kata-kata tidak adanya paksaan ini, berarti islam menghendaki dalam hal perbuatan apapun harus didasari oleh

³⁹ Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h.131

⁴⁰ Fathurrahman Djamil, *Perjanjian Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, h.15

⁴¹ Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Quran, *Al-Quran dan Terjemahnya*, Semarang: CV Toha Putra, 1989, h.63

kebebasan untuk bertindak, sepanjang itu benar dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai syari'ah.

2. *Al-Musawah* (Persamaan atau Kesetaraan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan (*bargaining position*) yang sama, sehingga dalam menentukan *term and condition* dari suatu akad/perjanjian setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang.⁴²

Dasar hukum mengenai asas persamaan ini tertuang didalam ketentuan *Al-Qur'an* Surah *Al-Hujurat* ayat 13 yang artinya sebagai berikut:



13. *Hai manusia, Sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa - bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling taqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal.*

Dari ketentuan tersebut, Islam menunjukkan bahwa semua orang mempunyai kedudukan yang sama di depan hukum (*aquality before*

⁴² Fathurrahman Djamil, *Ibid*,h.18

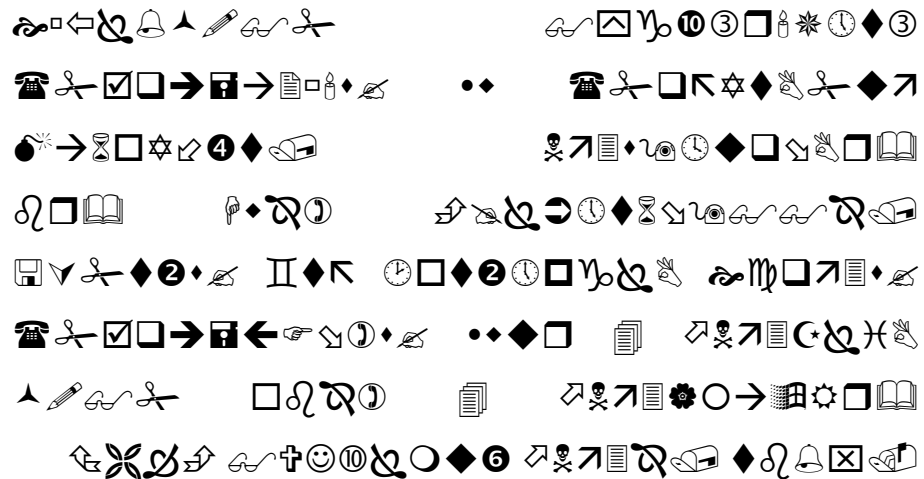
the law), sedangkan yang membedakan kedudukan antara orang satu dengan orang lainnya disisi Allah adalah derajat ketakwaannya.

3. *Al-Adalah* (Keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu perjanjian/akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajibannya. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.⁴³

4. *Al-Ridha* (Kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, *mis-statement*.⁴⁴ dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan perjanjian dapat dibaca dalam *Al-Qur'an* Surah *An-nisa* ayat 29 yang berbunyi:



29. *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

⁴³ Fathurrahman Djamil, *Ibid*, h.20

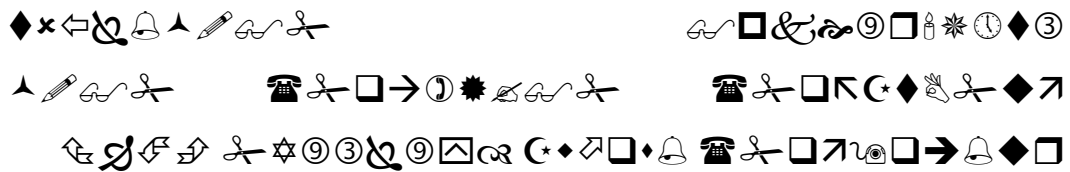
⁴⁴ Fathurrahman Djamil, *Ibid*, h.22

Kata “suka sama suka” menunjukkan bahwa dalam hal perjanjian, khususnya di lapangan perniagaan harus senantiasa didasarkan pada asa kerelaan atau kesepakatan para pihak secara bebas.

5. *Ash-Shidq* (Kebenaran dan Kejujuran)

Bahwa di dalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya penipuan/kebohongan sangat berpengaruh dalam keabsahan perjanjian/akad. Perjanjian yang di dalamnya mengandung unsur kebohongan/penipuan, memberikan hak kepada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan perjanjian tersebut.⁴⁵

Dasar hukum mengenai asa *Ash-Shidq*, dapat kita baca dalam *Al-Qur'an* Surah *Al-Ahzab* ayat 70:



70. *Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan Katakanlah Perkataan yang benar,*

Bahwa setiap muslim wajib untuk berkata-kata yang benar, lebih-lebih dalam hal melakukan perjanjian dengan pihak lain, sehingga faktor kepercayaan (*trust*) menjadi sesuatu yang esensial demi terlaksananya suatu perjanjian atau akad.

6. *Al-Kitabah* (Tertulis)

Bahwa setiap perjanjian hendaklah dibuat secara tertulis, lebih berkaitan demi kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa. Dalam *Al-Qur'an* Surah *Al-Baqarah* ayat 282-283 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak. Bahkan juga dalam pembuatan perjanjian

⁴⁵ Fathurrahman Djamil, *Ibid*, h.23

hendaknya juga disertai dengan adanya saksi-saksi (*syahadah*), dan prinsip tanggung jawab individu.⁴⁶

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.⁴⁷

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.⁴⁸

F. Akad Murabahah

Murabahah menurut istilah adalah “*al-bai’ bira’sil maal waribhun ma’lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. transaksi ini penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan barang tersebut.⁴⁹

Menurut Dewan Syariah Nasional, *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan menurut bank indonesia, *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan

⁴⁶ Fathurrahman Djamil, *Ibid*, h.26

⁴⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007, h.61-62

⁴⁸ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011, h.86

⁴⁹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, h.108

menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati.⁵⁰

Pengertian murabahah dalam praktiknya adalah apa yang disitilahkan dengan *bai al-murabahah liamir bisy-syira* yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan. Untuk singkatnya bentuk ini dinamakan *Murabahah* Permintaan/Pesanan Pembeli (MPP). MPP ini merupakan dasar kesepakatan terjadinya transaksi jual beli barang dan permintaan/pesanan tersebut dianggap bersifat lazim (pasti/mengikat) bagi pemesanan.⁵¹ Sedangkan besarnya keuntungan, harga jual, penyerahan barang dan cara pembayaran dalam MPP ini ditentukan atas kesepakatan para pihak. Berdasarkan penjelasan tersebut, unsur-unsur MPP bila diterapkan dalam perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Pembeli menentukan barang dikehendaki disertai karakteristiknya dan meminta pihak bank untuk membeli dan menentukan harganya.
2. Pihak bank mencari barang yang sesuai dengan permintaan pembeli kepada pemasok/penyedia barang baik atas inisiatifnya atau atas rekomendasi dari pembeli.
3. Pihak bank membeli barang dari pemasok/penyedia barang secara tunai sehingga barang tersebut menjadi milik bank.
4. Setelah bank mendapatkan informasi barang yang dibutuhkan berikut harganya, kemudian menentukan harga jual kepada pembeli berikut syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pembeli.
5. Pihak pembeli memenuhi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh bank berikut tata cara pembayarannya.

G. Murabahah dalam Lembaga Keuangan Syariah

Dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS), khususnya perbankan syariah, *ba'i al-murabahah* diterapkan sebagai produk pembiayaan untuk

⁵⁰ Bank Indonesia, *petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Kantor Bank Syariah*, lampiran daftar istilah, Agustus 2004, h.6

⁵¹ Muhammad Usman Syubair, *Al-mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah fi al-Fiqh al-Islami*, Yordan: Dar al Nafais, 1954, h.264

membiyai pembelian barang-barang konsumen, kebutuhan modal kerja dan kebutuhan investasi. Pembiayaan dalam bentuk konsumen seperti pembelian kendaraan, rumah dan barang-barang multiguna, misalnya pembiayaan modal kerja untuk membeli bahan baku kertas dalam rangka pesanan percetakan, *merchandise inventory*, *raw material inventory* dan barang modal, serta modal kerja yang berkelanjutan. Begitu juga pembiayaan untuk yang bersifat investasi, seperti untuk membeli mesin-mesin dan peralatan untuk peningkatan dan pembaruan teknologi.

Mekanisme penerapan *murabahah* di LKS, didasari pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan obyek/barang tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai.

H. Persoalan-persoalan Hukum dalam Murabahah

Beberapa persoalan yang berkaitan dengan aspek ahukum yang sering muncul dalam transaksi murabahah antara lain berkaitan dengan penyerahan barang, resiko, jaminan dan pajak

1. Penyerahan barang

Penyerahan benda yang diperjual belikan dalam hukum islam merupakan kewajiban. Akad jual beli dinilai tidak memenuhi syarat (*fasid*) dan dapat dibatalkan apabila benda yang menjadi objek akad tidak diserahkan. Akad yang tidak dibarengi dengan penyerahan obyek akad dinilai sebagai *gharar* hal itu termasuk transaksi yang dilarang berdasarkan hadist Rasulullah saw.⁵²

2. Risiko atas Barang dan Pembayarannya

Dalam pembiayaan *ba'i al-murabahah*, LKS menghadapi berbagai resiko antara lain berkaitan dengan barang dan pembayaran. Berkaitan risiko atas barang adalah adanya kerusakan atas barang sebagai objek pertukaran dan menjadi tanggung jawab para pihak yang melakukan perusakan tersebut. Adapun risiko berkaitan dengan pembayaran, yaitu nasabah tidak melakukan pembayaran baik sebagian atau sepenuhnya

⁵² M. Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Financing*, Pakistan: Maktaba Ma'ariful Qur'an, 2002, h.104-105

sesuai dengan jadwal pembayaran. Syariah menghindari risiko ini dengan agunan.

3. Agunan (Jaminan)

Mengambil agunan untuk menjamin utang, menurut Al-Qur'an dan Sunnah pada dasarnya bukan suatu yang tercela. Al-Qur'an Menyuruh Muslim untuk menuliskan kewajiban dan jika perlu mengambil agunan untuk utang tersebut. Hal ini juga ditegaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional berikut: "jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang".⁵³

4. Pajak

a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Berdasarkan surat Dirjen Pajak kepada salah satu Unit Usaha Syariah Bank Swasta Nasional dikemukakan bahwa transaksi murabahah yang dilakukan oleh bank syariah termasuk dalam pengertian penyerahan barang kena pajak yang terutang Pajak Pertambahan Nilai (PPN).⁵⁴

b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Disamping ketentuan PPN diatas sebenarnya bank syariah dalam menjalankan transaksi murabahah, apabila objek murabahah tersebut adalah barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan yang kemudian transaksi tersebut akan dicatat dalam akuntansi sebagai persediaan/milik bank, maka secara yuridis atas perolehan barang tetap tersebut dikenakan BPHTB sebesar 5%.⁵⁵

⁵³ Fatwa DSN No.03/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah

⁵⁴ Surat Dirjen Pajak Departemen Keuangan RI No.S-243/PJ. 53/2003 tanggal 10 maret 2003 perihal perlakuan PPN atas Transaksi Bai al-Murabahah jo. Surat Direktur PPN dan PTL Dirjen-65/PJ.53/2006 tgl 7 Februari 2006.

⁵⁵ UU 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 jo. Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE.04/PJ.33/1994 tgl 10 Mei 1994)

BAB III

GAMBARAN UMUM TENTANG BMT NUSA UMMAT SEJAHTERA

A. Sejarah dan Kegiatan Operasional Lembaga

Sejarah telah mencatat bahwa kelahiran NU pertama kali diawali dengan Nahdlatul Tujjar (1918) yang muncul sebagai lembaga gerakan ekonomi pedesaan, disusul kemudian dengan Taswirul Afkar (1922) yang merupakan gerakan keilmuan dan kebudayaan, dan Nahdlatul Wathon (1924) yang merupakan gerakan politik dalam bentuk pendidikan. Dengan demikian, bangunan NU didukung oleh tiga pilar utama yang bertumpuh pada kesadaran keagamaan faham Ahlul Sunnah Wal Jama'ah. Tiga pilar tersebut adalah (a) Wawasan Ekonomi Kerakyatan; (b) Wawasan Keilmuan dan Sosial Budaya; serta (c) Wawasan Kebangsaan.

Dalam pembangunan institusi perekonomian warga dan infrastruktur, NU mengalami kegagalan yang cukup mencolok baik dalam usaha perbankan maupun usaha-usaha produksi lainnya yang mencita-citakan keterlibatan warga di akar rumput (hasil muktamar NU XXX 37 : 1999 di Lirboyo Kediri). Kegagalan Yamualim dan beberapa komponen milik NU tidak boleh terulang kembali untuk yang kesekian kalinya. Untuk itu sifat profesionalisme di bidang ini harus benar-benar digarap serius. NU diharapkan tidak intervensi terlalu dalam. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka NU sebagai organisasi sosial keagamaan memandang perlunya membangun lembaga perekonomian yang berorientasi pada kepentingan Nahdliyyin/ummat.

Sehingga pada tanggal 29 Mei 2003 dengan akte pendirian koperasi no 180.08/315 dengan melalui anggotanya mendirikan koperasi "BUMI SEJAHTERA" yang berlokasi di Jalan Raya Manyaran-Gunungpati Km 10 Semarang. Dan di tahun 2008, tepatnya pada tanggal 25 April 2008 dengan akta pendirian koperasi nomor : 18.08/PAD/xiv.34/02 koperasi BUMI SEJAHTERA berganti nama

menjadi koperasi 'NU SEJAHTERA' yang berlokasi di Ruko Manyaran Blok I Jalan Abdul Rachman Saleh 308 Semarang.

Seiring perkembangan perbankan dan dunia koperasi, Koperasi 'NU SEJAHTERA' sebagai kepanjangan tangan dari Lembaga Perekonomian NU (LPNU) ikut berpartisipasi dalam memberikan kontribusi di sektor perekonomian masyarakat yang berlandaskan syariah islam. Meliputi simpanan wadiah, simpanan berjangka, pembiayaan dimana itu semua merupakan produk primer yang dikenalkan masyarakat.

Pada tanggal 16 Maret 2009, keberadaan koperasi 'NU SEJAHTERA' sudah ditingkat Propinsi dengan badan hukum nomor 05/PAD/KDK.11/III/2009. Setelah exist sampai saat ini atau kurang lebihnya dua tahun sejak berdirinya Koperasi 'NU SEJAHTERA' telah memiliki UJKS (Unit Jasa Keuangan Syariah) yaitu berupa Lembaga Keuangan Syariah BMT NU Sejahtera yang sudah mempunyai beberapa kantor cabang diantaranya Gunungpati, Manyaran, Genuk, Pudukpayung, Klipang, Mangkang, Magelang dan Kebumen. Kantor yang beralamat di Jalan Raya Semarang Kendal KM 15 No 99 Mangkang yang saat ini dijadikan sebagai kantor Pusat. Pada akhir tahun 2009 dibuka Kantor Cabang BMT NU Sejahtera di kota dan kabupaten lain yaitu Kendal, Boyolali, dan Ampel. Menyusul kemudian pada bulan Maret 2010 dibuka kembali kantor cabang BMT yaitu Sukoharjo dan Gombong. Pada tanggal 13 Juli 2011 baru saja diresmikan kantor cabang Demak, selanjutnya disusul dengan kantor cabang Wonogiri. Selanjutnya untuk kantor cabang Parakan, Purwokerto, Wonosobo, Sragen, Sukoharjo II serta Gubug diresmikan serentak pada tanggal 2 Juli 2012. Pada tanggal 17 Desember 2012 BMT NU Sejahtera membuka dua kantor cabang, yakni Banjarnegara dan Stainu. Disusul kemudian cabang Pegandon yang berada di Kabupaten Kendal pada tanggal 18 Desember 2012. Pada awal tahun 2013 diresmikan pula kantor cabang Sudirman pada tanggal 21 Januari 2013. Tidak berselang lama pada tanggal 26 Januari 2013 BMT NU

Sejahtera membuka kantor cabang Majapahit yang beralamat di Jl. Majapahit No. 70 Semarang. Hingga kini BMT NU Sejahtera telah mempunyai 26 kantor cabang yang tersebar di beberapa kota dan kabupaten di Jawa Tengah.

Seiring dengan berkembangnya teknologi pula, Alhamdulillah BMT NU Sejahtera sudah bisa melayani Transfer Bank baik Dalam maupun Luar Negeri dengan menggunakan layanan E Banking. Di awal bulan Agustus 2010, BMT NU Sejahtera yang merupakan unit dari Koperasi NU Sejahtera juga sudah menggunakan system online, yang merupakan bentuk kerjasama dengan PT Sigma Cipta Caraka. Jadi, Anggota dan Calon Anggota dalam penyetoran atau penarikan dana sudah bisa dilayani di setiap kantor cabang BMT NU Sejahtera di seluruh Jawa Tengah. Dan pada pertengahan bulan Juni 2011 BMT NU Sejahtera sudah menambah layanan kepada Anggota dan Calon Anggota yaitu dengan adanya fasilitas mesin EDC (Elektronik Data Capture), yang dapat memberikan kemudahan dalam hal pengecekan saldo, isi pulsa, pembayaran listrik.

Pada tanggal 6 Oktober 2014, sesuai dengan Perubahan Anggaran Dasar No: 78/Lap-PAD/X/2014 dari Kementrian Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Kopersi Nusa Ummat Sejahtera merubah nama menjadi Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Nusa Ummat Sejahtera.

Sebagai salah satu sarana guna meningkatkan jumlah anggota, sesuai dengan rencana program kerja tahun 2015 maka KSPPS Nusa Ummat Sejahtera melakukan ekspansi dengan membuka Kantor Cabang Pembantu Kaliwungu yang telah beroperasi pada tanggal 27 Nopember 2015. Dilanjutkan dengan pembukaan Kantor Cabang Pembantu Weleri pada tanggal 15 Desember 2015. Disusul dengan Kantor Cabang Pembantu Gayamsari pada tanggal 06 Januari 2016. Selanjutnya pada

tanggal 08 September 2016 di Kabupaten Semarang telah dibuka Kantor Cabang Ungaran yang beralamat di Ruko Jl. Hos Cokroaminoto No.6 Alun-Alun Ungaran Kabupaten Semarang. Sampai dengan bulan September tahun 2016 KSPPS Nusa Ummat Sejahtera telah memiliki 30 kantor cabang Rencana ekspansi akan berlanjut di tahun-tahun berikutnya sesuai dengan PAD 2014 yang telah memiliki badan hukum nasional.⁵⁶

Berawal dari keprihatinan terhadap kondisi perekonomian Indonesia yang sedang lesu pada saat itu, maka kaum Nahdliyin (NU) sebagai organisasi dengan basis kemasyarakatan yang besar, tersebar merata di seluruh penjuru nusantara dengan struktur organisasi yang tertata dan mengakar kuat, dengan jutaan umat pengikutnya dari berbagai kalangan. Maka dipandang perlu untuk membangun sebuah lembaga keuangan syariah yang mampu mengembangkan ekonomi umatnya yang kebanyakan berada di level grass root (usaha mikro dankecil).Kemudian pada pelaksanaan KONPERCAB NU Kota Semarang padabulan Juli 2006, mengamanatkan agar pengurus cabang NU Kota Semarang mendirikan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS NU). Kemudian Pimpinan Cabang (PC) NU terpilih membentuk PC Lembaga Perekonomian, yang kemudian PC Lembaga Perekonomian Kota Semarang ini membentuk Koperasi NU Sejahtera (NUS) / KSU NUS.

Namun karena semakin tinggi minat masyarakat untuk memanfaatkan jasa keuangan syariah yang merupakan konsekuensi logis semakin membaiknya pemahaman masyarakat terhadap ajaran Islam yang memberikan pedoman dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam berbisnis. Disisi lain, minat masyarakat terhadap jasa keuangan syariah ini juga disebabkan karena beberapa keunggulan yang dimiliki oleh lembaga keuangan syariah itu sendiri yang tercermin dari prinsip-prinsip yang digunakan, khususnya prinsip yang menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan kesetaraan.

⁵⁶ <http://bmtnusejahtera.blogspot.co.id/p/a.html> diakses tanggal 2 Juni 2017

Maka, dalam kopersai NU Sejahtera ini, dibentuk Unit Keuangan Syariah yang dinamai BMT "NU SEJAHTERA". Sebagai kepastian hukum atas keberadaan lembaga yang diharapkan mampu menjadi pengayom dan pengembang perekonomian ummat dengan basis syariah. Berdasarkan Akta No. 180.08/315, tertanggal 5 Mei 2007 dibentuk badan hukum koperasi sebagai wadah dari BMT NU Sejahtera. PAD Badan Hukum ; 05/PAD/KDK.11/III/2009 tertanggal 16 maret 2009, dan Surat Ijin Usaha Simpan Pinjam Koperasi Nomor : 02/SISPK/ KDK.11 / I / 2010. Tanggal 11 Januari 2010.

Untuk mendukung kegiatan kegiatan di BMT NU Sejahtera ,pelaksanaan operasional didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah yang bertindak sebagai pengawas, penasehat, dan pemberi saran kepada Direksi, Direktur Operasional dan Pimpinan Kantor Cabang mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah, khususnya memastikan bahwa seluruh produk dan jasa yang dipasarkan sesuai dengan ketentuan syariah. Dewan Pengawas Syariah adalah badan independen yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada bank.

B. Tujuan, Visi dan Misi BMT "NU SEJAHTERA"

Setiap organisasi atau perusahaan mana pun pasti memiliki tujuan serta visi dan misi, sehingga dengan tujuan, visi dan misi yang dimiliki, arah dan perkembangan dapat terarah. Begitu pun dengan BMT "NU SEJAHTERA", mempunyai tujuan dalam menentukan arah dan perkembangan BMT "NU SEJAHTERA" itu sendiri. Ada pun yang menjadi tujuan dari BMT "NU SEJAHTERA", yaitu :

1. Meningkatkan pemberdayaan ekonomi ummat berdasarkan prinsip syariah yang amanah dan berkeadilan.
2. Mengembangkan ekonomi ummat dalam bentuk usaha mikro, kecil, dan menengah dengan berpegang pada prinsip syariah.
3. Meningkatkan pengetahuan ummat dalam pengelolaan keuangan yang bersih, jujur, dan transparan.

4. Meningkatkan semangat dan peran serta masyarakat dalam kegiatan BMT NU Sejahtera.

Sedangkan yang menjadi visi dan misi dari BMT "NU SEJAHTERA" ini, adalah, Visi, "*Menjadi lembaga pemberdayaan ekonomi ummat yang mandiri dengan landasan syariah*". Kemudian Misi dari Lembaga Keuangan Syariah ini adalah :

1. Menjadi penyelenggaraan layanan keuangan syariah yang prima kepada anggota dan mitra usaha.
2. Menjadi model pengelolaan keuangan ummat yang efisien, efektif, transparan, dan profesional.
3. Mengembangkan jaring kerjasama ekonomi syariah.
4. Mengembangkan sistem ekonomi ummat yang berkeadilan sesuai syariah.

C. Badan Hukum BMT NU Sejahtera

Sebagai kepastian hukum atas keberadaan lembaga keuangan yang diharapkan mampu menjadi pengayom dan pengembang perekonomian ummat dengan basis syari'ah.

Berdasarkan Akta No. 180.08/315, tertanggal 5 Mei 2007 dibentuk badan hukum koperasi sebagai wadah dari BMT NU Sejahtera dan PAD Badan Hukum : *05/PAD/KDK.11/III/2009* tertanggal 16 Maret 2009 serta Surat Ijin Usaha Simpan Pinjam Koperasi Nomor : 02SISPK/KDK.11/I/2010. Tanggal 11 Januari 2010.

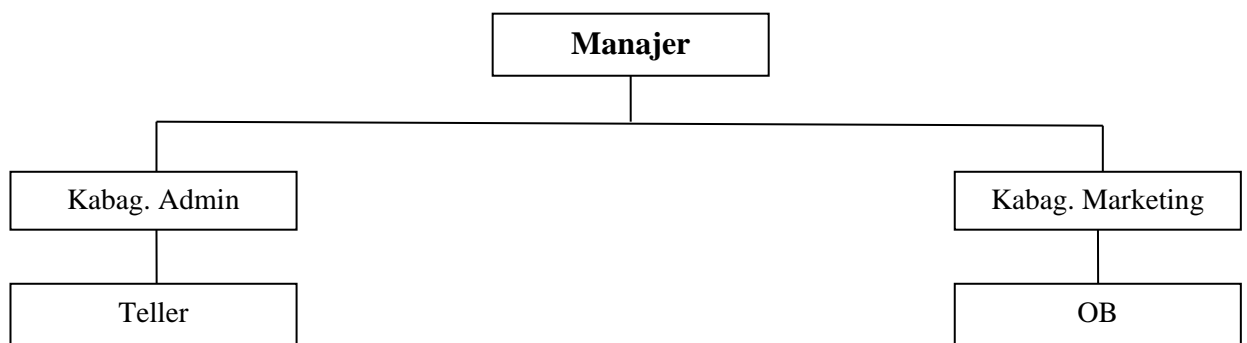
D. Asas dan Prinsip Dasar BMT NU Sejahtera

BMT didirikan dengan berasaskan pada masyarakat yang *salam*, yaitu penuh keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan. Prinsip dasar BMT adalah:

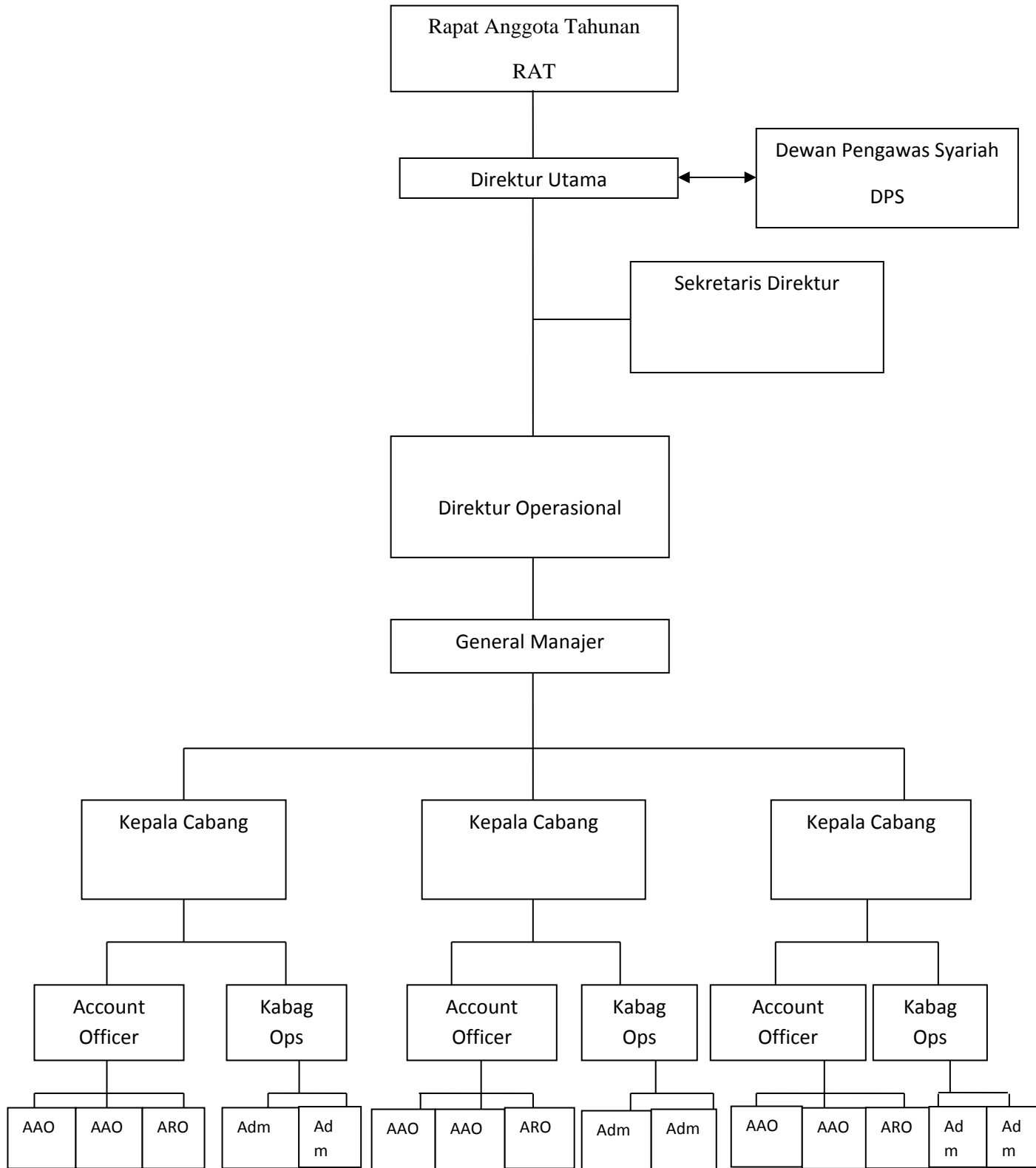
- a. *Ahsan* (mutu hasil kerja terbaik), *thayyiban* (terindah), *ahsanu 'amala* (memuaskan semua pihak), dan sesuai dengan nilai-nilai salam: keselamatan, kedamaian, dan kesejahteraan.
- b. Barokah artinya berdayaguna, berhasilguna, adanya penguatan jaringan, transparan (keterbukaan) dan tanggung jawab sepenuhnya kepada masyarakat.
- c. *Spiritual communication* penguatan nilai ruhiyah).
- d. Demokratis, partisipatif dan inklusif.
- e. Keadilan sosial dan kesetaraan gender, non-diskriminatif.
- f. Ramah lingkungan.
- g. Peka dan bijak terhadap pengetahuan dan budaya lokal, serta keanekaragaman budaya.
- h. Keberlanjutan, memberdayakan masyarakat dengan meningkatkan kemampuan diri dan lembaga lokal.

E. Sturktur Organisasi BMT “NU Sejahtera”

Struktur Organisasi BMT Nusa Ummat Sejahtera Kantor Cabang Klipang Semarang



Struktur Organisasi KSPPS BMT Nusa Ummat Sejahtera



F. Ruang Lingkup Usaha BMT NU Sejahtera

BMT (*Baitul Maal Wat Tamwil*) atau balai usaha mandiri terpadu merupakan sistem simpan pinjam dengan pola syariah. Sistem BMT ini adalah konsep Mu'amalah Syari'ah, tenaga yang menangani kegiatan BMT ini telah mendapatkan pelatihan dari BMI (Bank Muamalat Indonesia) cabang Semarang dan PINBUK (Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil) Semarang dan Jawa tengah. Disamping pelatihan-pelatihan yang diselenggarakan oleh lembaga-lembaga profesional.

BMT menghimpun dana dari anggota dan calon anggota atau masyarakat dengan akad *Wadi'ah* atau *Mudharabah/qirodh* atau *Qard*. Sedangkan peminjam atau pembiayaan dengan menggunakan salah satu diantara lima akad *Mudharabah/Qirodh*, *Musyarakah/Syirkah*, *Murabahah*, *ba'i bitsaman ajil* dan *Qord Hasan*. Dalam mu'amalah pola syari'ah tidak menggunakan imbalan bunga, tapi menggunakan imbalan bagi hasil untuk *Mudharabah* dan *Musyarakah* atau imbalan laba untuk *Murabahah* dan *ba'i bitsaman ajil* (BBA). *Qord Hasan* biasanya dipakai untuk kegiatan yang bersifat sosial (nirlaba).

G. Produk-produk di BMT NU SEJAHTERA

1. Jasa Simpanan

➤ Simpanan Wadi'ah

Merupakan simpanan yang penyetorannya dan penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu.

Syarat dan ketentuan :

- Setoran awal atau saldo minimal Rp. 10.000,-
- Pengambilan sewaktu-waktu
- Tidak kena pajak untuk semua jenis simpanan

2. Simpanan Pendidikan

Merupakan simpanan yang khusus diperuntukkan bagi siswa sekolah.

Syarat dan ketentuan :

- Setoran awal atau saldo minimal Rp. 10.000,-
- Bila terkumpul Rp. 5.000.000,- atau lebih, tidak di ambil selama 5 bulan mendapatkan tambahan bagi hasil atau bonus bagi pengelola disekolah $0,2 \% \times$ saldo terakhir setiap bulan dan beasiswa $0,5 \% \times$ saldo akhir setiap bulan.

3. Simpanan Berjangka

Merupakan simpanan berjangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan dengan nilai simpanan mulai dari Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan tingkat bagi hasil yang sangat menguntungkan.

Syarat dan ketentuan :

- Setoran awal atau saldo minimal Rp. 10.000.000,-
- Pengambilan setelah jatuh tempo, apabila diambil sebelum jatuh tempo dikenakan pinalti setara dengan 5%.
- Bagi hasil dapat diambil tiap bulan dan dibukukan rekening *wadi'ah*.

4. Simpanan Umroh dan Haji

Merupakan simpanan yang dipersiapkan untuk menunaikan ibadah haji.

Syarat dan ketentuan :

- Setoran awal atau saldo minimal Rp. 10.000.000,- dan atau kelipatannya.
- Setelah mencapai Rp. 20.000.000,- di daftarkan haji selanjutnya mengikuti program tabungan pelunasan BPIH. Dan di setor untuk pelunasan setelah dibuka masa pelunasan.
- Fasilitas bagi jamaah berupa bimbingan manasik oleh KPIH NU dibiayai oleh BMT NU Sejahtera dan souvenir berupa peralatan ibadah haji.

5. Simpanan Pelunasan Haji

Merupakan simpanan bagi calon jamaah haji yang sudah mendapatkan porsi untuk pelunasan BPIH.

Syarat dan ketentuan :

- Setoran minimal Rp. 10.000.000,- dengan jangka waktu minimal 1 tahun atau dapat di lakukan penyimpanan setiap bulan Rp.1.000.000,- sampai dengan mencapai target pelunasan dan mengendap minimal 1 tahun.
- Fasilitas bagi jamaah berupa bimbingan manasik oleh KPIH NU dibiayai oleh BMT NU Sejahtera dan souvenir berupa peralatan ibadah haji.
- Proses pembayaran pelunasan BPIH dibantu pihak BMT NU Sejahtera.
- Syarat mengisi formulir dilampiri foto copy KTP dan bukti setoran bank (BPIH)

6. Simpanan Umroh

Syarat dan ketentuan :

- Setoran minimal Rp. 10.000.000,-
- Pengambilan setelah cukup untuk biaya umroh.
- Fasilitas bagi jamaah berupa bimbingan manasik oleh KPIH NU dibiayai oleh BMT NU Sejahtera dan souvenir berupa peralatan ibadah haji.

7. Simpanan Qurban atau Hari Raya

Dikhususkan bagi mitra yang hendak menunaikan ibadah qurban atau menyiapkan keperluan untuk Hari Raya dengan setoran awal mulai dari Rp.100.000,- Setoran dapat dilakukan setiap hari tanpa dibatasi sedangkan pengambilan dapat dilakukan pada saat akan menunaikan ibadah qurban atau menyiapkan keperluan hari raya.

8. Zakat, Infaq dan Shodaqoh

Merupakan salah satu bentuk layanan sosial BMT NU Sejahtera untuk mengelola dan menyalurkan dana ZIS umat.⁵⁷

Jasa Pembiayaan

1. *Mudharabah* (Bagi Hasil)

⁵⁷ <http://bmtnusejahtera.blogspot.co.id/p/produk-produk.html> diakses tanggal 2 Juni 2017

Berupa tambahan modal kerja bagi pengembangan usaha mitra BMT NU Sejahtera. Keuntungan (hasil usaha) yang diperoleh dari tambahan modal kerja akan dibagi BMT NU Sejahtera dan mitra usaha berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui.

2. *Murābahah*

Mendasarkan pada asas jual-beli, dengan BMT NU Sejahtera bertindak sebagai penjual dan mitra usaha sebagai pembeli. Harga jual ditentukan berdasarkan harga beli dasar ditambah *mark-up* sesuai dengan kesepakatan antara BMT NU Sejahtera dengan mitra usaha.

3. *Ba'i Bi Tsaman Ājil*

Pembiayaan dengan sistem jual beli yang dilakukan secara angsuran terhadap pembelian suatu barang. Jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah sebesar jumlah harga barang yang di *mark-up* yang telah disepakati bersama.

4. *Qard Hasan*

Adalah pembiayaan atau dana kebajikan yang pendanaannya dari BMT dan pengembaliannya tanpa pembagian keuntungan.

Syarat dan ketentuan pembiayaan :

- Mengisi formulir
- Foto copy KTP suami istri atau wali
- Foto copy kartu Keluarga (KK)
- Foto copy jaminan (warkah, BPKB, disertai STNK, Sertifikat Tanah disertai SPPT), bila barang atas nama orang lain harus di lengkapi dengandurat kuasa menjual dari pemegang hak
- Bila pemohon menggunakan penjamin baik lembaga maupun perorangan harus tertulis dan bermaterai cukup
- Foto copy legalitas (bagi badan hukum)
- Menjadi mitra usaha

- Membuka rekening simpanan
- Bersedia menandatangani surat-surat terkait dengan pembiayaan
- Khusus guru, untuk permohonan ringan dapat menggunakan jaminan surat keterangan kepala sekolah dilengkapi dengan dokumen guru, daftar gaji dan kesediaan dipotong oleh pejabat yang berwenang di sekolah.
- Penggunaan jasa ini dikenakan biaya akad, provisi dan administrasi.

H. Aplikasi Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di BMT NU Sejahtera

Salah satu keniscayaan dalam dunia perbankan maupun dalam lembaga keuangan syariah atau BMT adalah melakukan kegiatan untuk mengelola dana nasabah (DPK) guna memperoleh keuntungan. Dari keuntungan tersebut, maka akan membagikan kepada nasabah bagi hasil pada perbankan syariah dan masyarakat pun membutuhkan bank untuk memenuhi kebutuhan akan dana. Karena pada dasarnya bank merupakan lembaga penghubung antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak kekurangan dana.

Transaksi pembiayaan murabahah yang dilakukan di BMT NU Sejahtera, lebih sering digunakan untuk pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah untuk tambahan modal kerja. Seperti pembiayaan untuk memperluas usaha.⁵⁸

I. Perhitungan pembiayaan Murabahah

Penentuan margin atau keuntungan di BMT Nusa Ummat Sejahtera ditentukan dalam bentuk persentase, dimana margin yang ditentukan sampai batas minimal 2% per bulan untuk jangka waktu pembiayaan sampai dengan 3 tahun. Berikut metode perhitungan jual beli murabahah di BMT Nusa Ummat Sejahtera.

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Idris Imron, S,IP, Manager HRD dan General affair BMT NU SEJAHTERA pada tanggal 22 Oktober 2010

” Si fulan (nama anggota nasabah yang dirahasiakan) berkeinginan untuk menambah modal usahanya dengan akad murabahah dan menggunakan jaminan fidusia. Untuk merealisasikan keinginannya itu, Ia mendatangi BMT Nusa Ummat Sejahtera dengan menggunakan BPKB kendaraan bermotor miliknya. Permohonannya lalu disetujui oleh BMT Nusa Ummat Seejahtera dengan pinjaman senilai Rp.12.000.000,. dan terjadilah akad murabahah dengan kedua belah pihak. ”

Dengan pinjaman senilai Rp.12.000.000, serta keuntungan marjin disepakati dengan pihak BMT Nusa Ummat Sejahtera cabang Genuk kota Semarang sebesar 1,25% perbulan. Marjin 1,25% perbulan disepakati di karenakan si fulan telah beberapa kali melakukan akad pembiayaan dan pembayaran yang dilakukan baik/lancar. Maka metode perhitungan adalah:

Akad Pembiayaan Murabahah

- Harga Pokok Pinjaman : Rp. 12.000.00,.
- Biaya-biaya : 1. Biaya administrasi : Rp 240.000 di ambil dari 2% x Rp.12.000.000.
2. Materai 2 buah : Rp 7.000 x 2 = Rp. 14.000.
3. Biaya Notaris : Rp.150.000.
- Jangka Waktu Pembayaran : 1tahun (12 bulan)
- Margin : 1,25%/bulan
- Angsuran pokok : $\frac{Rp.12.000.000}{12(bulan)} = Rp.1.000.000$
- Margin : 1,25% x Rp. 12.000.000 = Rp. 150.000
: Rp.150.000 x 12 = Rp.1.800.000
- Angsuran perbulan : Rp.1.000.000 + Rp.150.000
= Rp.1.150.000
- Total : Rp.12.000.000 + Rp.1.800.000
= Rp13.800.000

BAB IV

ANALISIS PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Analisis Peran Notaris dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah di BMT NU Sejahtera

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik, 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.⁵⁹

Adapun hubungan notaris pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), 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.⁶⁰

Pembuatan perjanjian secara tertulis juga akan sangat bermanfaat ketika dikemudian hari timbul sengketa sehingga terdapat alat bukti tertulis mengenai sengketa yang terjadi.⁶¹

⁵⁹ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011, h.12

⁶⁰ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung; Citra Aditya Bakti, 2011, h.85-86

⁶¹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007, h.61-62

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.⁶²

Peran notaris dalam pelaksanaan di BMT NU Sejahtera sebagai *legalitas* (kekuatan hukum), yang membuat akad/perjanjian Fidusia, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁶³

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. Pada pelaksanaan di BMT Nusa Ummat Sejahtera jaminan fidusia menggunakan BPKB kendaraan sebagai jaminan pembiayaan murabahah dengan nominal pinjaman lebih dari 10 juta yang disesuaikan dengan harga jual kendaraan adapun beban penggunaan jasa notaris pada jaminan fidusia sebesar Rp.150.000 dari pembayaran Pembuatan Akta Jaminan Fidusia sebesar Rp.100.000 + Biaya Legalisasi sebesar Rp.50.000.

⁶² Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011, h.86

⁶³ Wawancara Manajer BMT NU Sejahtera Ahmad Rofiq.S,E pada tanggal 15-06-2017

2. Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur 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 adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak

Tanggungannya 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 spesialisasi 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.

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. Dalam BMT NU Sejahtera akad yang menggunakan jasa notaris yakni akad Murabahah dalam pengertiannya Murabahah adalah perjanjian jual beli antara Lembaga Keuangan Syariah dengan Nasabah, dimana Lembaga Keuangan Syariah memberi barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan fee/ujroh yang disepakati antara pihak Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah.

Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan (debitur atau pihak lain) wajib hadir sendiri di kantor PPAT yang berwenang membuat APHT berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah per kecamatan yang meliputi kelurahan atau desa letak bidang tanah hak ditunjuk sebagai objek

Hak Tanggungan). Untuk kepentingan kreditor, dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.

BMT NU Sejahtera dalam pelaksanaannya menggunakan jasa notaris untuk melaksanakan ketiga jaminan ini sebagai legalisasi (penguat hukum) pembiayaan murabahah agar dikemudian hari jika terjadinya sengketa maka dapat diselesaikan pada rana hukum, dimana notaris sebagai saksi atau penengah antara kedua belah pihak.

Adapun alur pelaksanaan pembiayaan murabahah di BMT NU Sejahtera cabang Genuk Semarang sebagai berikut:

1. Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan datang ke BMT NU SEJAHTERA Genuk, Semarang untuk mendapatkan informasi pembiayaan. Namun adakalanya dalam praktek yang dilakukan oleh BMT NU SEJAHTERA Genuk, Semarang, menggunakan sistem ”jemput bola”. Jadi bagian marketing dari pihak BMT NU SEJAHTERA Genuk, Semarang yang mendatangi calon nasabah yang ingin melakukan pengajuan pembiayaan murabahah.
2. BMT NU SEJAHTERA Genuk, Semarang memberikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk mendapatkan pembiayaan yang terdiri dari :
 - a. Formulir Peromohonan Pembiayaan.
 - b. Foto copy KTP Suami dan Isteri atau Wali.
 - c. Foto copy Kartu Keluarga.
 - d. Foto copy Jaminan (Warkah, BPKB disertai STNK, Sertifikat Tanah disertai SPPT).
 - e. Foto copy legalitas badan usaha.
 - f. Menjadi anggota mitra usaha.
 - g. Membuka rekening simpanan.
 - h. Bersedia menandatangani surat-surat terkait dengan pembiayaan.

3. Analisa pembiayaan oleh bagian pembiayaan dengan penilaian dari hasil wawancara, kelengkapan syarat-syarat, nilai agunan dan hasil akhir (skor akhir) yang dilakukan oleh bagian marketing yang sekaligus sebagai *surveyor*. Sehingga dalam bagian ini dilakukan survey ke tempat calon nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah, untuk melihat untuk apa nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah, dan dalam tahapan survey ini juga terjadi proses tawar menawar margin / keuntungan yang ingin diperoleh oleh BMT NU SEJAHTERA Genuk, Semarang.
4. Setelah oleh surveyor direkomendasi, kemudian dilanjutkan ke Rapat Komite pembiayaan untuk dianalisa lebih lanjut. Rapat Komisi Pembiayaan ini dihadiri oleh:
 - a. Manager Operasional, apabila pembiayaan yang diajukan berkisar antara 1 – 10 juta rupiah
 - b. Kepala cabang, apabila pembiayaan yang diajukan berkisar antara 10 – 25 juta rupiah
 - c. General Manager, apabila pembiayaan yang diajukan berkisar antara 25 – 50 juta rupiah.
 - d. Direktur Operasional, apabila pembiayaan yang diajukan berkisar di atas 50 juta rupiah.
5. Jika permohonan diterima melalui Surat Keputusan Komite Pembiayaan, maka selanjutnya BMT NU SEJAHTERA Genuk, Semarang memberikan informasi bahwa permohonan disetujui. Untuk selanjutnya dijadwalkan untuk akad (pengikatan).
6. Untuk pra akad, maka nasabah harus memenuhi persyaratan berikutnya yaitu membuka rekening tabungan dengan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh BMT, seperti biaya menjadi anggota di BMT NU SEJAHTERA Genuk, Semarang.
7. Sedangkan untuk BMT NU SEJAHTERA Genuk, Semarang, dalam pra akad ini mempersiapkan hal-hal yang terkait akad seperti :
 - a. Pembukaan fasilitas nasabah

- b. Pemeliharaan jaminan
- c. Berkas-berkas untuk akad

Pada point 7 ini BMT membutuhkan jasa notaris sebagai pembuat akta jaminan seperti fidusia/SKMHT yang berisikan pernyataan-pernyataan terkait akad perjanjian:

- a. Pernyataan bahwa kreditur telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada debitur.
 - b. Pernyataan mengakui hutang debitur kepada kreditur.
 - c. Jangka waktu pengembalian hutang.
 - d. Pernyataan debitur menyerahkan hak miliknya (barang) secara jaminan .fidusia/SKMHT kepada kreditur.
 - e. Pernyataan masa berlakunya dan selesainya perjanjian.
 - f. Pernyataan kesepakatan kedua belah pihak apabila terjadi perselisihan untuk memilih kedudukan hukum yang umum.⁶⁴
8. Setelah kedua belah pihak memenuhi kewajiban masing-masing, kemudian dilanjutkan dengan perikatan (akad).
 9. Proses selanjutnya adalah pencairan pembiayaan. Dana dicairkan melalui rekening nasabah. Dana yang ditransferkan ke rekening nasabah tersebut sudah termasuk dalam potongan untuk simpanan pokok. Dana yang ditransfer ke rekening nasabah ini sudah sepenuhnya mejadi tanggungan nasabah. Jadi dana terebut dipakai untuk membeli apa yang diajukan nasabah di awal permohonan pembiayaan murabahah dilakukan sendiri oleh nasabah tersebut.
 10. Proses berikutnya adalah proses akuntansi. Setelah akad selesai, kemudian oleh bagian akuntansi menyelesaikan administrasi keuangan dengan membuatkan nomor kode pembiayaan, serta memo pendebetan.
 11. Teller memberikan bukti transfer kebagian akuntansi untuk kemudian diproses sampai menjadi laporan keuangan.

⁶⁴ Wawancara Staff Notaris M.Rifqi Abdillah pada tanggal 15-06-2017

12. Untuk selanjutnya ketika nasabah melakukan pembayaran angsuran atau pelunasan, maka secara otomatis sistem akan mengkredit ke pembiayaan murabahah. Untuk pengawasan lancar tidaknya pembayaran angsuran dilakukan oleh bagian administrasi dan pembiayaan.⁶⁵

Dalam hal ini beban pembayaran notaris ditanggung oleh pihak nasabah/debitur yang melaksanakan akad murabahah pada BMT NU Sejahtera yang diambil dari total 2,5 % hutang pokok nasabah/debitur.

Adapun alur pembuatan akta notaris di dalam BMT NU Sejahtera, staff BMT NU Sejahtera memberitahu notaris untuk mengambil berkas/dokumen sebagai syarat wajib pembuatan akad jaminan fidusia/SKMHT yang berisikan:

- a. Formulir Peromohonan Pembiayaan.
- b. Foto copy KTP Suami dan Istri atau Wali.
- c. Foto copy Kartu Keluarga.
- d. Foto copy Jaminan (Warkah, BPKB disertai STNK, Sertifikat Tanah disertai SPPT).

Kemudian notaris mengecek keaslian dokumen seperti BPKB, STNK, sertifikat rumah dan SPPT milik nasabah/debitur, setelah selesai notaris menyerahkan akad sepenuhnya kepada BMT NU Sejahtera yang dihadiri oleh pihak BMT NU Sejahtera dan pihak nasabah/debitur. Hal ini memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, agar tidak terjadinya permasalahan dikemudian hari.

⁶⁵ Wawancara Manajer BMT NU Sejahtera Ahmad Rofiq.S,E pada tanggal 15-06-2017

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

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. Dalam pelaksanaannya peran notaris dalam perbankan syariah sangat dibutuhkan sebagai pihak legalitas (kekuatan hukum).

Peran notaris dalam pelaksanaan di BMT NU Sejahtera sebagai *legalitas* (kekuatan hukum), yang membuat akad/perjanjian Fidusia, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). 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 BMT 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.

BMT Nusa Ummat Sejahtera 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 BMT Nusa Ummat Sejahtera untuk bekerja sama dalam melaksanakan penyaluran dana (akad pembiayaan)

1. Dalam melaksanakan akad pembiayaan di BMT Nusa Ummat Sejahtera, notaris yang bekerjasama dengan BMT Nusa Ummat Sejahtera telah melakukan tugasnya sesuai dengan kewenangannya. Notarisnya yang bekerjasama dengan BMT Nusa Ummat Sejahtera bertugas membuat jaminan fidusia, Surat Kuasa Membebaskan 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 BMT Nusa Ummat Sejahtera telah berjalan dengan baik dan sesuai fungsinya, begitupula dengan notaris yang telah berjalan dan bekerja dengan baik. Akan tetapi, masih terdapat beberapa kekuarangan atau belum optimalnya suatu kerjasama antara notaris, BMT Nusa Ummat Sejahtera dan nasabah dalam melakukan pelaksanaan akad pembiayaan di BMT Nusa Ummat Sejahtera.

Jika ditinjau dari peran dan fungsi notaris, notaris yang bekerjasama dengan BMT Nusa Ummat Sejahtera masih belum optimal dalam melaksanakan tugasnya. Hal ini terlihat dari notaris yang

bekerjasama dengan BMT Nusa Ummat Sejahtera yang masih tidak bertanggung jawab dalam menjalankan tugasnya.

Jika melihat dari pihak BMT Nusa Ummat Sejahtera 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 BMT Nusa Ummat Sejahtera, 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 BMT Nusa Ummat Sejahtera 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.

B. SARAN

1. Alangkah lebih baik apabila dalam pelaksanaan akad, notaris dapat menghadiri pada akad pembiayaan yang juga di hadiri oleh perwakilan dari BMT Nusa Ummat Sejahtera dan nasabah.
2. Dalam pembebanan biaya jasa notaris tidak dibebankan sepenuhnya kepada nasabah tetapi bisa ditanggung bersama antara pihak nasabah dan BMT Nusa Ummat Sejahtera.
3. Pada pihak BMT Nusa Ummat Sejahtera menginformasikan kepada nasabah bagaimana pelaksanaan dan peran notaris dalam akad pembiayaan di BMT Nusa Ummat Sejahtera.

C. PENUTUP

Akhirnya, puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah mengaruniakan Taufiq, Hidayah dan Pertolongan-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi. Yang berjudul : **“PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT NUSA UMMAT SEJAHTERA CABANG GENUK SEMARANG”**. Shalawat dan salam tidak lupa penulis haturkan kepada Nabi Muhammad Saw, Utusan Allah yang dinantikan akan syafa’atnya oleh seluruh umat manusia kelak di hari kiamat.

Penulis menyadari, sekalipun telah mencurahkan segala usaha dan kemampuan dalam penyusunan skripsi ini, namun masih terdapat kekurangan dalam skripsi ini, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik dari pembaca yang budiman guna perbaikan selanjutnya. Dan penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Sebagai penutup semoga skripsi ini dapat menambah khazanah keilmuan dan memberikan banyak manfaat bagi semuanya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adil. *Mengenal Notaris Syariah*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011
- Ali. Zainudin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Anshari, Endang Syaifuddin. *Pokok-pokok Pikiran Tentang Islam dan Umatnya*, Bandung: Pelajar Bandung, 1969
- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum dan Etika)*, Yogyakarta: UII Press, 2009
- Arliman S, Laurensius. *Penegak Hukum oleh Hakim*, Yogyakarta: Deepublish, 2015
- Djamil, Fathurrahman. *Perjanjian Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta Sinar Grafika, 2013
- Huda, Nurul. *Ekonomi Makro Islam, Pendekatan teoritis*, Jakarta: Kencana, 2008
- Idris dan Tutik, Titik Triwulan. *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, Jakarta: Lintas Pustaka, 2008
- Idrus, Muhammad. *Metodelogi Penelitian Ilmu Sosial*, Yogyakarta: Erlangga, 2009
- 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 dan Rijan, Yunirman. *Ke Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*, Bandung Citra Aditya Bakti, 2006
- Nazir, Muhammad. *Metodelogi Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia 2005

Nico. *Tanggung Jawab 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

Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati diri Notaris Indonesia: Dulu Sekarang dan Masa Datang*, Jakarta; Gramedia Pustaka, 2008

Ruslan, Rosady. *Etika Kehumasan (Konsep dan Aplikasinya)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011

Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009

Sudarminta J. *Etika Umum*, Yogyakarta: Kanisius, 2013

Shidarta. *Moralitas Profesi Hukum (Suatu Tawaran Kerangka Berfikir)*, Bandung: Refika Aditama, 2009

Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2016

Syubair. Muhammad Usman, *Al-mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah fi al-Fiqh al-Islami*, Yordan: Dar al Nafais, 1954

Tobing, Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983

Tim Pengkajian Hukum Kantor Wilayah Departemen Hukum dan HAM DKI Jakarta. *Laporan Pelaksanaan Kegiatan Pengkajian Hukum Tahun 2009*, Jakarta: Kanwil Kunham DKI Jakarta, 2009

Usmani. M. Taqi, *An Introduction to Islamic Finacing*, Pakistan: Maktaba Ma'ariful Qur'an, 2002

Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Quran. *Al-Quran dan Terjemahnya*, Semarang: CV.Toha Putra, 1989

Bank Indonesia, petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Kantor Bank Syariah, lampiran daftar istilah, Agustus 2004

Jurnal Hukum. *Penegakan Hukum Jabatan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila dalam Rangka Kepastian Hukum*, disusun oleh Endang Purwaningsi, diterbitkan Jurnal Hukum FH Yarsi Vol.2No3 Desember 2011

Jurnal Hukum, *Hanya ada Satu Pejabat umum ialah Notaris*, disusun oleh Dedi Rajasa Waluyo pada tahun 2013

Jurnal Fokus Ekonomi, Etika Bisnis dalam Perspektif Islam, disusun oleh Sri Nawatwi pada tahun 2010

Undang-Undang RI nomor 2 Tahun 2014, Tentang jabatan Notaris, Bandung: Citra Umbara, 2014

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

Surat Dirjen Pajak Departemen Keuangan RI No.S-243/PJ.53/2003 tanggal 10 maret 2003 perihal perlakuan PPN atas Transaksi Bai al-Murabahah jo. Surat Direktur PPN dan PTLL Dirjen-65/PJ.53/2006 tgl 7 Februari 2006.

UU 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 jo. Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE.04/PJ.33/1994 tgl 10 Mei 1994)

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No.21 Tahun 2008, Tentang perbankan syariah

Wawancara Manajer BMT NU Sejahtera Ahmad Rofiq,S,E pada tanggal 15-06-2017

Wawancara Staff Notaris M.Rifqi Abdillah pada tanggal 15-06-2017

https://id.wikipedia.org/wiki/Etika_Islam di akses pada 16/06/2017

<http://bmtnusejahtera.blogspot.co.id/p/produk-produk.html> diakses tanggal 02/06/2017

<http://bmtnusejahtera.blogspot.co.id/p/a.html> diakses tanggal 02/06/2017