

**PERANAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN
BERDASARKAN PRINSIP *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK* (IMBT)
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
DAN LEMBAGA *LEASING* DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

ANESTYAH KUSUMAH

02022681822038

Dosen Pembimbing Tesis :

Prof. Dr. H. ABDULLAH, S.H., M.H

H. HERMAN ADRIANSYAH, S.H., S.PN., M.H

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2020**

TESIS

**PERANAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN
BERDASARKAN PRINSIP *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK* (IMBT)
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
DAN LEMBAGA *LEASING* DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

Oleh :

**ANESTYAH KUSUMAH
02022681822038**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Tanggal, 13 Agustus 2020
Palembang, Agustus 2020**

Pembimbing I

Pembimbing II

KAPRODI

Prof. Dr. H. Abdillah, S.H., M.H.
NIP. 196606171990011001

H. Herman Adrianwah, S.H., So.N., M.H.

Dr. Hl. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP.196210251987032002

Ketua Prodi Magister Kenotariatan

Dr. Hl. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Anestyah Kusumah
Nim	: 02022681822038
Alamat	: Jalan Kolonel Burlian, Bandar Jaya, RT 001, RW 001, Kelurahan Bandar Jaya, Kecamatan Lahat, Kabupaten Lahat Sumatera Selatan
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik (M.Kn), baik Universitas Sriwijaya maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri serta mendapat arahan dari pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/ dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/ atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, Agustus 2020
Saya yang membuat pernyataan



Anestyah Kusumah
02022681822038

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :
PERANAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN
BERDASARKAN PRINSIP *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK* (IMBT)
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
DAN LEMBAGA *LEASING* DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

Diajukan Oleh:

**Nama : ANESTYAH KUSUMAH
NIM : 02022681822038**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

KAPRODI

**Prof. Dr. H. Abdullah, S.H., M.H
NIP. 196606171990011001**

H. Herman Adrianayah, S.H., Sp.N., M.H

**Dr. Hl. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP.196210251987032002**

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan Telah
Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya

**Dr. Hl. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

TIM PENGUJI

Ketua : (Alm) Prof. Dr. H. Abdullah, S.H., M.H
Sekretaris : H. Herman Adriansyah, S.H.,Sp.N., M.H
Anggota : 1. Dr. Febrian,S.H., M.S
2. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum
3. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

Catatan : Tim Penguji tidak bertandatangan cukup nama dan gelar saja sesuai dengan surat keputusan dekan tentang Tim Penguji

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, Puji syukur kepada Allah Subhanahu wa ta'ala, yang telah mencurahkan kasih sayangnya, sehingga Tesis yang berjudul Peranan Notaris Dalam Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Lembaga Leasing Dalam Perspektif Hukum Perdata dapat diselesaikan dengan baik.

Selanjutnya, dari lubuk hati yang terdalam, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua para pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian Tesis dan Studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu :

1. Yth Bapak Prof. Anis saggaff MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Yth Bapak Dr. Febrian S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Yth Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir S.H., MCL selaku Wakil Dekan Satu Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Yth Bapak Dr. Ridwan S.H., M.H, selaku Wakil Dekan Dua Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Yth Bapak Drs. Murzal S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan Tiga Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Yth Ibu Dr. Hj Annalisa Y. S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

7. Yth (Alm) Prof. Dr. Abdullah S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan, dukungan dan nasihat-nasihat baiknya kepada saya selama penulisan tesis ini.
8. Yth Bapak H. Herman Adriansyah S.H., Sp.N., M.H selaku Dosen Pembimbing Kedua yang selalu memberikan bimbingan, dukungan, materi perkuliahan yang menunjang untuk tesis saya.
9. Yth segenap Guru Besar Bapak /Ibu dosen dan Staff pada Program Studi Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Untuk Kedua Orang Tua yaitu H. Syafrudin Sulaiman dan Hj. Darnela S.ip., MM serta saudara Ari Latif Pratama, S.H., M.Kn., Ade Kusuma, S.H., M.Kn, Aldo Kesuma, Aldi Kesuma dan keponakan Alea Olhuveli Latif yang menjadi sumber semangat bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini.
11. Untuk terkasih Andrey Krisnata sudah membantu dan menemani disetiap seminar dan sidang akhir.
12. Untuk support system dari para sahabat yaitu Frisa Dwi Kirta, Revi Melati, Tria Hadi Kusuma, Dwi Sandi Nugraha, Satrio Wahyudono, Wahyu Kusuma Dharma, dan Muhammad Rizky sehingga dapat menyelesaikan dan sidang akhir bersama.

Palembang, Agustus 2020



Anestyah Kusumah

PERSEMBAHAN

Motto :

"Selesaikan dengan cepat apa yang telah kamu mulai"

"Waktu tidak akan menunggu, kita yang harus mengejar karena waktu terus berputar"

Kupersembahkan Tesis ini kepada :

- 1. Kedua Orang Tua Tercinta**
- 2. (Alm) Prof. Dr. H. Abdullah., S.H., M.H**

KATA PENGANTAR

Antusias masyarakat Indonesia baik dalam pembiayaan produktif maupun konsumen serta perkembangan sistem perbankan ganda dan lembaga pembiayaan di Indonesia sangat membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan. Salah satu produk perbankan syariah yaitu *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* atau lebih dikenal masyarakat pada lembaga pembiayaan dengan *leasing*. Pada tesis ini membahas mengenai perbedaan esensial antara *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dan *leasing*, prosedur pembuatan akta pembiayaan serta peran notaris dalam pembuatan akta pembiayaan.

Dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul **PERANAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK* (IMBT) DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN LEMBAGA *LEASING* BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERDATA.**

Penulis menyadari bahwa pembuatan tesis ini banyak kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki oleh penulis baik dalam penyusunan kalimat penyajian materi, maupun dalam pembahasan. Oleh karena itu mohon kiranya segala kekurangan yang ada dimaklumi. Penulis berharap tesis ini dapat memberikan kontribusi yang baik dan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dibidang kenotariatan serta bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi para pembaca.

Palembang, Agustus 2020

Penulis,



Anestyah Kusumah

ABSTRAK

Sistem perbankan ganda di Indonesia mempengaruhi pelaksanaan dari produk perbankan. Salah satu produk perbankan yaitu pembiayaan sewa guna usaha yang memiliki aturan yang berbeda. Perjanjian pembiayaan memerlukan peran notaris agar mempunyai kekuatan hukum. Penelitian ini mengkaji mengenai peranan notaris dalam perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dalam perspektif hukum Islam dan lembaga *leasing* dalam perspektif hukum perdata. Permasalahan penelitian ini mengenai perbandingan essensial pembiayaan dalam prinsip IMBT dengan perspektif hukum Islam dan lembaga *leasing* dengan perspektif hukum perdata, prosedur pembuatan akta pembiayaan syariah IMBT dalam hukum Islam dan *leasing* dalam hukum perdata, peran notaris dalam pembuatan akad pembiayaan IMBT dalam hukum Islam dan *leasing* dalam hukum perdata. Jenis penelitian bersifat normatif berlandaskan pada teori kepastian hukum, teori jabatan, teori kewenangan, teori keseimbangan daya pikul beban, teori pengalihan hak. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan sejarah, pendekatan perundang-undangan, pendekatan perbandingan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian bahwa pelaksanaan dalam pembiayaan IMBT secara prakteknya belum sesuai dengan aturan yang telah ada karena tetap mengikuti pelaksanaan pembiayaan *leasing*. Pembuatan akta syariah mengikuti format aturan Otoritas Jasa Keuangan namun tidak ada format khusus akta pembiayaan IMBT. Pembuatan akta *leasing* berdasarkan perjanjian sesuai dengan KUHPperdata. Peran notaris agar dapat membuat akta syariah yaitu menjadi rekan bank syariah dan memiliki sertifikat khusus dari organisasi notaris.

Kata Kunci: Pembiayaan, Akta, Notaris.

Pembimbing I

Pembimbing II

KAPRODI



Dr. H. Abdullah, S.H., M.H
NIP. 196606171990011001

H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP.196210251987032002

Ketua Prodi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

The dual banking system in Indonesia affects the implementation of banking products. One of the banking products is lease financing which has different regulations. The financing agreement requires the role of a notary in order to have legal force. This study examined the role of notaries in financing agreements based on the principle of *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) in the perspective of Islamic law and the leasing institutions in the perspective of civil law. This study compared the essential financing in IMBT principles with the perspective of Islamic law and the leasing institutions with a civil law perspective, the procedure for making IMBT Islamic financing deeds in Islamic law and the leasing in the civil law, the role of notaries in the making of IMBT financing contracts in Islamic law and the leasing in the civil law. This study was normative based on the legal certainty theory, position theory, authority theory, load-bearing balance theory, rights transfer theory. The legal materials used primary, secondary, and tertiary legal materials. This legal study used historical, statutory, comparative, and case approaches. The results of the study showed that in practice the implementation of IMBT financing was not in accordance with the existing regulations because it still followed the implementation of leasing financing. The preparation of sharia deeds followed the format of the Financial Services Authority regulations, yet there was no specific format for the IMBT financing deed. The making of a leasing deed was based on an agreement in accordance with the Civil Code. The role of a notary in order to make a sharia deed was to become a partner of sharia bank and had a special certificate of a notary organization.

Keywords: Financing, Deed, Notary.

Pembimbing I

Pembimbing II

KAPRODI

Prof. Dr. H. Abdullah, S.H., M.H
NIP. 196606171990011001

H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP.196210251987032002

Ketua Prodi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	17
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	18
1. Tujuan Penelitian	18
2. Manfaat Penelitian	18
D. Kerangka Teori	19
1. <i>Grand Theory</i>	19
2. <i>Middle Range Theory</i>	21
3. <i>Applied Theory</i>	25
E. Kerangka Konseptual	28

F. Metode Penelitian	31
1. Tipe Penelitian	31
2. Pendekatan Penelitian	31
3. Bahan Hukum Penelitian	33
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian	34
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian	35
6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian	35
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	36

BAB II PERJANJIAN PEMBIAYAAN BERDASARKAN

<i>IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK DAN LEASING.....</i>	37
A. Pembiayaan	37
1. Pengertian Pembiayaan	37
2. Unsur-Unsur Pembiayaan	39
3. Jenis-jenis Pembiayaan	40
4. Fungsi Pembiayaan	42
5. Analisis Pembiayaan	43
B. Akad Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> Dan <i>Leasing</i>	44
1. Akad	44
2. <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i>	51
3. <i>Leasing</i>	57
C. Notaris	63
1. Tugas Dan Wewenang Notaris.....	63
2. Akta	70

BAB III PERANAN NOTARIS DALAM PEMBIAYAAN

BERDASARKAN PRINSIP ISLAM DAN

PRINSIP PERDATA 76

A. Perbandingan Essensial Prinsip *Ijarah Muntahiyah*

Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dengan

Leasing Dalam Perspektif Hukum Perdata 76

B. Pembuatan Akta Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah*

Bittamlik Dalam Prinsip Hukum Islam Dan

Leasing Dalam Hukum Perdata 90

C. Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dalam Hukum Islam

Dan *Leasing* Dalam Hukum Perdata..... 98

BAB IV PENUTUP 104

A. Kesimpulan 104

B. Rekomendasi 105

DAFTAR PUSTAKA 106

LAMPIRAN.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia mempunyai sistem perbankan ganda (*dual banking system*) yaitu sistem bank konvensional dan bank syariah yang diizinkan beroperasi berdampingan. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bahwa bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas bank umum konvensional dan bank perkreditan rakyat. Berbeda dengan pengertian bank syariah pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Perbankan Syariah bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.

Ditinjau dari segi fungsinya, bank syariah terbagi menjadi tiga yaitu Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa melalui lalu lintas pembayaran¹, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank syariah yang dalam

¹ <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx> Diakses Pada Hari Selasa Tanggal 10 Juni 2020

kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran² dan Unit Usaha Syariah adalah unit kerja dari kantor pusat bank konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/ atau unit syariah.³

Bank Muamalat Indonesia (BMI) merupakan bank umum pertama yang menerapkan prinsip syariah. Dengan demikian maka sistem perbankan konvensional yang telah ada lebih dahulu berjalan berdampingan dengan sistem perbankan syariah. Sistem perbankan ganda ini diterapkan pada tahun 1998 sejak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.⁴

Perbankan syariah adalah lembaga intermediasi yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan.⁵ Beberapa masyarakat hanya menyimpan dana dalam bentuk tabungan dan tidak menjadikan dana tersebut sebagai modal membuka usaha. Namun bagi masyarakat yang

² *Ibid*

³ *Ibid*

⁴ Ascarya Diara Yumanita. 2015. *Bank Syariah Gambaran Umum*. Jakarta: Bank Indonesia. Hlm V.

⁵ Any Nugroho. 2015. *Hukum Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo. Hlm. 56.

akan membuka usaha ataupun yang telah memiliki usaha, tentu saja membutuhkan dana tambahan.

Pelaksanaan sistem perbankan syariah tentunya harus sesuai dengan syariat Islam. Sebagai bank syariah yang juga penyedia jasa keuangan, bank haruslah bekerja sesuai dengan nilai Islam dimana dalam transaksinya tidak ada bunga, transaksi yang jelas seperti objeknya dan adil bagi para pihak.

Jenis-jenis penghimpunan dana dan pemberian pembiayaan pada bank syariah terutama juga menggunakan prinsip bagi hasil. Selain prinsip bagi hasil, bank syariah juga mempunyai alternatif penghimpunan dana dan pemberian pembiayaan nonbagi hasil seperti menggunakan prinsip *wadi'ah*, *qardh*, maupun *ijarah*. Dalam pembiayaan, bank syariah dapat juga menggunakan prinsip jual beli dan sewa (*lease*). Selain itu, bank syariah juga menyediakan berbagai jasa keuangan seperti *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, *sharf*, dan *ujr*.⁶

Salah satu pilar penting untuk menciptakan produk perbankan syariah dalam memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat modern adalah pengembangan *hibryd contract* (multi akad) karena bentuk akad tunggal sudah tidak mampu merespon transaksi keuangan kontemporer.⁷ Ada tiga produk yang ditawarkan oleh perbankan

⁶ Ascarya Diana Yumanita. *Op.Cit.* Hlm. 14

⁷Agustianto, *Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah*, <http://www.agustiantocentre.com/?p=68> Diakses Pada Hari Jumat Tanggal 6 Desember 2019.

syariah yaitu penyaluran dana, penghimpunan dana, dan multijasa perbankan. Penyaluran dana merupakan salah satu produk perbankan syariah yang lebih diminati masyarakat.

Dalam penyaluran dana (pembiayaan) syariah dibagi ke dalam empat kategori, yaitu:⁸

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli:
 - a. *Murabahah* (Transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan)
 - b. *Salam* (Transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada)
 - c. *Istishna'* (Transaksi pembayaran dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali pembayaran)
2. Pembiayaan dengan prinsip sewa (*Ijarah*)
 - a. *Ijarah* (Prinsip sewa yang sama dengan prinsip jual beli tetapi berbeda pada objek transaksinya)
 - b. *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik/ IMBT* (Sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan)
3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*syirkah*)
 - a. *Musyarakah* (Bentuk kerjasama diantara dua (atau lebih) pihak, dimana para pihak bersepakat menyediakan modal untuk membiayai suatu proyek)
 - b. *Mudharabah* (bentuk kerjasama diantara dua (atau lebih) pihak, dimana pemilik modal (*shahibul mal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (*mudharaib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan)
4. Pembiayaan dengan akad pelengkap:

⁸ Adiwarmar Karim. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada. Hlm. 88

- a. *Hiwalah*/alih hutang piutang (membantu *supplier* mendapatkan modal tunai untuk dapat melanjutkan usahanya)
- b. *Rahn*/gadai (perjanjian penyerahan barang atau harta nasabah kepada bank sebagai jaminan atau gadai)
- c. *Qardh* (pinjaman uang)
- d. *Wakalah* (perwakilan)
- e. *Kafalah* (garansi bank)

Al-Bai' wal Ijarah Muntahia Bittamlik merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *Al-Bai'* dan akad *Ijarah Muntahia Bittamlik*. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat (2), *bai'* adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran benda dengan uang. Pengertian *bai'* menurut KHES ini dapat diartikan sebagai pertukaran harta atas dasar saling rela atau dapat diartikan juga memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan menurut Hukum Islam.⁹

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ditetapkan mengenai syarat umum yang harus dipenuhi dalam setiap konsep jual beli yaitu:¹⁰

1. Objek yang diperjualbelikan harus terhindar dari cacat.
2. Kriteria objek jelas (jenis, kualitas, kuantitas, nilai/harga).
3. Tidak mengandung unsur paksaan, tipuan, dan mudharat.

⁹ Ahmad Mujahidin. 2010. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia. Hlm. 159.

¹⁰ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno. 2011. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Bandung: Kaifa. Hlm. 44.

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa.¹¹

Muhammad Syafi'I Antonio dalam bukunya mengatakan transaksi yang disebut dengan *al-ijarah al-muntahiyah bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa.¹²

Dari pengertian akad *IMBT* tersebut, terdapat 2 akad yang menimbulkan ketidakpastian mengenai akad itu sendiri. Penjelasan Pasal 2 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa bank syariah memberikan pengertian mengenai *gharar* sebagai transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat

¹¹ http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/27-ijarah_IMBT.pdf. Diakses pada hari kamis, tanggal 26 Desember 2019.

¹² Muhammad Syafi'i Antonio. 2001. *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. H. 118.

diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.¹³

IMBT merupakan salah satu penyaluran dana dengan skema *murabahah*. *Murabahah* adalah skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli biasa. Dalam skema *murabahah*, bank membeli barang dari produsen, kemudian menjual kembali ke nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Pada pelaksanaannya, uang pembayaran merupakan cicilan dari harga barang. Pihak yang menyewakan (bank) berjanji kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir yang dituangkan dalam akad *IMBT*. Pihak yang merupakan pemilik barang selaku pihak yang menyewakan akan berubah menjadi penjual pada akhir masa sewa dan pihak sebagai penyewa akan menjadi pembeli diakhir masa sewa.

Perbankan dengan berlandaskan syariah tidak menerapkan adanya bunga karena bunga dianggap sebagai riba dan haram dalam agama Islam, maka digunakan sistem bagi hasil atau nisbah yang sah menurut Islam. Nisbah adalah porsi bagi hasil antara pihak bank dan nasabah atas transaksi pendanaan dan pembiayaan dengan akad bagi

¹³ Sutan Remy Sjahdeini. 2015. *Perbankan Syariah Produk-produk dan aspek-aspek hukumnya*. Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung. Hlm.169.

hasil, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan atau ketentuan yang telah ditetapkan diawal perjanjian dibuat.¹⁴

Dalam pelaksanaan akad *IMBT*, terdapat Fatwa DSN-MUI yang menjadi pedoman. Ketentuan umum pada Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 bahwa akad *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan:¹⁵

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Sebagaimana akad lainnya, akad *ijarah* mengandung rukun yang harus dipenuhi. Rukun yang mutlak atau harus ada dalam akta yaitu:

1. Penyewa (*Musta'jir*), yaitu seorang yang menyewa barang/objek sewa.
2. Pemilik objek sewa (*Mu'ajjir*), yaitu orang yang mempunyai barang untuk disewakan.

¹⁴ Mythemeshop. *Penjelasan Mengenai Nisbah di Bank Syariah*. <https://www.syariahbank.com/penjelasan-mengenai-nisbah-di-bank-syariah/>. Diakses Pada Hari Jumat Tanggal 5 Febuari 2020

¹⁵ Sutan Remy Sjadeini. *Op.Cit.* Hlm 268

3. Barang yang disewakan (*Ma'jur*), yaitu barang yang akan dijadikan sebagai objek dalam akad ijarah.
4. Harga sewa, yaitu manfaat sewa atau imbalan yang diterima oleh pemilik barang.
5. *Ijab Qabul*, yaitu serah terima barang atau objek ijarah yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang melakukan akad.

Tugas pokok bank syariah yaitu dalam pembiayaan dengan memberikan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang membutuhkan pembiayaan. Menurut sifatnya penggunaan pembiayaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) hal, yaitu sebagai berikut:¹⁶

1. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produk perdagangan maupun investasi.

2. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan.

¹⁶ Aunur Rohim Fqih. 2017. *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Yogyakarta: FH UII Press. Hlm. 75.

Baik dalam pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif, adapun objek *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* antara lain:¹⁷

1. Alat-alat berat
2. Alat-alat kantor
3. Alat-alat foto
4. Alat-alat medis
5. Alat-alat printer
6. Mesin-mesin
7. Alat-alat pengangkutan
8. Gedung
9. Komputer
10. Peralatan telekomunikasi atau satelit

Dalam praktiknya, pembiayaan konsumtif lebih banyak dipilih masyarakat. Hal ini terjadi tentu dengan permintaan dari masyarakat itu sendiri. Walaupun pembiayaan konsumtif lebih banyak diminati, bank tentu saja tetap membuka kesempatan dalam dunia produktif seperti pembiayaan modal kerja dan investasi. Baik pembiayaan produktif dan konsumtif mempunyai hambatan. Salah satu hambatan dalam sewa-menyewa yaitu dalam proses pembiayaan. Biasanya hal ini terjadi karena kemacetan nasabah dalam membayar cicilan.

Karakter konsumen dalam *IMBT* tidak hanya konsumen yang punya penghasilan tetap setiap bulannya, namun konsumen yang tidak punya penghasilan tetap tiap bulan juga bisa. Konsumen dengan pendapatan tidak tetap bisa dianalisa kondisi keuangannya dari

¹⁷ Andri Soemitra. 2015. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group. Hlm. 356

pembukuan kas untuk masuk dan kas keluar sehingga bisa didapatkan rata-rata penghasilan tiap bulannya.

Sebagian masyarakat awam banyak yang berpendapat bahwa ijarah sama dengan leasing karena keduanya mengacu pada hal *ihwal* sewa menyewa. Kata *leasing* berasal dari kata *lease* yang berarti menyewakan. Oleh karena itu, *leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan atau menyewakan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan lain dalam jangka waktu tertentu.¹⁸

Berbeda dengan *IMBT*, dalam *leasing* ada beberapa pihak yang terkait, yaitu:¹⁹

1. *Lessee*, yaitu perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan.
2. *Lessor*, yaitu perusahaan leasing atau pihak yang memberikan jasa kepada pihak lessee.
3. *Supplier*, yaitu perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk di jual kepada lessee dengan pembayaran secara tunai oleh lessor.
4. Perusahaan asuransi

Pada umumnya semua transaksi haruslah dicatat agar memiliki kejelasan atas transaksi itu. Dalam Hukum Islam juga dianjurkan untuk dicatatkan. Terdapat ayat dalam Al-Qur'an yang berkaitan dengan

¹⁸ Zaeni Asyhadi. 2014. *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Hlm.107.

¹⁹ *Ibid*

akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik, yaitu Qur'an Surat Al-Baqarah ayat

282;²⁰

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيخْسٍ مِنْهُ شَيْئاً فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهاً أَوْ ضَعِيفاً أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمْلِكَ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشَّاهِدَاتِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشَّاهِدَاتُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسَامَوْا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيراً أَوْ كَبِيراً إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكَمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّحُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Ayat tersebut mengandung beberapa ketentuan pokok tentang kenotariatan, antara lain:²¹

1. Kalimat **“hai orang-orang yang beriman”** (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا), yang menengaskan bahwa subyek hukum yang dibebani perintah disini adalah orang-orang beriman
2. Kalimat **“maka catatkanlah”** (فَاكْتُبُوهُ) mengandung perintah yang menganjurkan kepada para pihak untuk mencatat/menulis perjanjian utang-piutang.
Dikaitkan dengan kalimat setelahnya (وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ) mengandung maksud bahwa hendaknya perjanjian dibuat secara tertulis dihadapan notaris.
3. Kalimat **“hendaklah dia menulis”** (وَلْيَكْتُبْ) mengandung perintah yang sifatnya anjuran bagi juru tulis (كَاتِبٌ), dalam hal ini adalah notaris untuk menulis perjanjian, dan isi perjanjian terebut diwajibkan adil.
Begitu juga notaris tidak boleh menolak untuk membuat akta (وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ) kecuali ada alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk menolaknya.
4. Keharusan adanya wali atau pengampu (وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ) bagi orang yang tidak cakap (سَفِيهاً أَوْ ضَعِيفاً) melakukan perbuatan hukum.
5. Kalimat **“dan persaksikanlah dengan dua orang laki-laki”** (وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ) mengandung ketentuan bahwa dalam melaksanakan akad/transaksi dihadiri oleh 2 saksi laki-laki atau 1 saksi laki-laki dan 2 saksi perempuan (فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ)

²⁰ Khalifah Center. <http://khalifahcenter.com/q2.282>. Di akses Pada Hari Kamis Tanggal 5 Maret 2020

²¹ *Ibid*

6. Anjuran adanya saksi dalam perjanjian jual beli, serta penegasan bahwa notaris dan saksi bukan merupakan pihak dalam akad (وَلَا يُضَارُّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ)

Ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 bahwa bentuk perjanjian *leasing* harus dilakukan secara tertulis dan wajib dibuat dalam bahasa Indonesia, tanpa ketentuan harus berbentuk akta otentik atau akta dibawah tangan. Pada dasarnya, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk membuat dan menyusun perjanjian atau kesepakatan yang melahirkan kewajiban apa saja, sepanjang perjanjian atau kesepakatan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang didalam undang-undang dan/atau norma-norma yang hidup didalam masyarakat.

Pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Suatu perjanjian mendapat kekuatan hukum tetap maka perjanjian dalam bentuk akta otentik menjadi pilihan utama.

Suatu akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat

oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.

Dalam akta umum dan akta *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* memiliki persamaan yaitu isi perjanjian antara kedua pihak yang memenuhi syarat sahnya perjanjian itu sendiri sesuai dengan dasar hukum Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun beberapa hal yang membedakan yaitu terdapat Pasal dalam akta pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang menjelaskan bahwa perjanjian tersebut diakhiri dengan hak opsi. Hak opsi dalam hal ini yaitu hak yang diberikan kepada nasabah untuk memilih pada perjanjian ini akan diakhiri sebagai pembelian atau hibah.

Salah satu bank syariah yang telah melaksanakan akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yaitu Bank Mandiri Syariah. Dimana dalam akta akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* terdapat klausul yang menyebutkan: "Bank setuju dan berjanji, serta dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan fasilitas pembiayaan guna menyediakan dan selanjutnya menyerahkan barang (barang-barang) yang disebut "barang modal" kepada nasabah dengan hak memperoleh "manfaat guna usaha" dengan hak opsi untuk menghibah "barang modal" tersebut pada waktunya."

Berdasarkan isi klausul tersebut diatas, proses sewa sampai diakhiri dengan opsi hibah sebagai berikut:

1. Debitur mengajukan permohonan kepada bank untuk memperoleh fasilitas pembiayaan.
2. Debitur menandatangani surat penegasan persetujuan pembiayaan yang diberikan oleh bank.
3. Debitur dan bank menandatangani akta akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.
4. Selambat-lambatnya 90 hari sebelum masa sewa berakhir, debitur berkewajiban menegaskan kehendaknya untuk menggunakan atau tidak menggunakan hak opsi yang diberikan berdasarkan akad ini untuk menerima hibah "barang modal" tersebut kepada bank secara tertulis.

Pasal 3 ayat (5) Kode Etik Notaris menyebutkan, bahwa notaris wajib meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan. Tentunya notaris harus menguasai ilmu pengetahuan terkait dengan perbankan syariah. Sehingga apabila notaris menguasai ilmu pengetahuan perbankan syariah maka notaris dalam memberikan penyuluhan hukum tidak akan merugikan salah satu penghadap atau pihak yang bersangkutan.

Tidak hanya meningkatkan ilmu pengetahuan, notaris berwenang melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Salah satu akta yang boleh dibuat oleh notaris yaitu akta perjanjian sewa-menyewa yang mana akta tersebut diawali dengan dilaksanakannya akad. Akad menjadi hal penting dalam setiap transaksi termasuk akad/transaksi dalam bisnis syariah. Saat ini bank-bank syariah sebagai subsistem dari sistem perbankan nasional yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan Syariah juga menggunakan jasa hukum notaris didalam setiap kegiatan bisnisnya, terutama yang terkait dengan akad akta pembiayaan.

Produk bank syariah dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak lepas dari peranan notaris. Melalui notaris pihak bank dan nasabah menuangkan perjanjian yang dibuat sebagai alat bukti yang otentik atau bukti yang sempurna sehingga para pihak yang membuat perjanjian akan terlindungi dengan adanya kepastian hukum.

Dalam menuangkan perjanjian yang dibuat oleh para penghadap atau para pihak, notaris wajib bertindak secara amanah, jujur, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.²² Notaris yang memformulasikan akad pembiayaan syariah, diharapkan memperhatikan rukun dan syarat sahnya akad sebagaimana ditentukan syariat Islam, klausula yang tercantum pada

²² Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

setiap pasal akad syariah dapat dilihat konstruksi hukumnya telah sesuai atau tidak sesuai dengan hukum kontrak syariah.²³

Dengan pengetahuan yang notaris ketahui tentang akad pembiayaan syariah, maka diharapkan notaris tersebut menguasai serta memahami dengan tujuan dapat menghadapi klien yang hendak membuat akta akad pembiayaan syariah. Dalam pembuatan akta syariah, tidak ada peraturan apakah hanya notaris beragama islam ataupun nonsilam yang dapat membuat akta tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis mencoba menyusun tesis dengan judul **“PERANAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT) DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN LEMBAGA LEASING DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”**

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang diatas penulis mengangkat permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa perbandingan essensial pembiayaan dalam prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dalam perspektif hukum islam dan prinsip *leasing* dalam perspektif hukum perdata?

²³ Pandam Nurwulan, *Akad Perbankan Syariah dan Penerapan dalam Akta Notaris Menurut Undang-undang Jabatan Notaris*, JURNAL HUKUM IUS QUIA IUSTUM, ISSN 0854-8498, Volume XXV No.3 17 Januari 2019, Universitas Islam Indonesia. Hlm. 626

2. Bagaimana prosedur pembuatan akta pembiayaan syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam hukum islam dan leasing dalam hukum perdata?
3. Bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta pembiayaan syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam hukum islam dan leasing dalam hukum perdata?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dalam penulisan tesis ini adalah:

- a. Untuk menjelaskan perbandingan essential pembiayaan dalam prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dalam perspektif hukum islam dan prinsip *leasing* dalam perspektif hukum perdata.
- b. Untuk menjelaskan prosedur pembuatan akta pembiayaan syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam hukum islam dan leasing dalam hukum perdata.
- c. Untuk menjelaskan peran notaris dalam pembuatan akta pembiayaan syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam hukum islam dan leasing dalam hukum perdata.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penulisan tesis ini adalah:

- a. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka meningkatkan perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam ilmu kenotariatan mengenai peran notaris dalam pembuatan Akta *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* dalam perspektif Hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi kalangan yang berhubungan dengan dunia kenotariatan, yaitu:

- 1) Menambah ilmu pengetahuan dan praktik bagi notaris untuk membuat akta *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*.
- 2) Memberikan referensi bagi masyarakat untuk mengetahui adanya jasa penyaluran dana dengan konsep *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*.

D. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Teori Kepastian Hukum

Asas-asas Hukum Islam bersumber dari Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW. Asas-asas tersebut beberapa diantaranya yaitu:²⁴

²⁴ Asas-asas Hukum Islam. <https://tipsserbaserbi.blogspot.com/2015/03/asas-asas-hukum-islam.html>. Di akses Pada Hari Jumat Tanggal 7 Febuari 2020

- a. Asas Keadilan adalah asas yang penting dan mencakup semua asas dalam bidang hukum Islam. Didalam Al-Qur'an Allah SWT mengungkapkan kata ini lebih dari 1000 kali, terbanyak disebut setelah kata Allah SWT dan ilmu pengetahuan. Banyak ayat al quran yang memerintahkan manusia berlaku adil dan menegakkan keadilan diantaranya adalah surat Shadd (38) ayat 26 yang artinya "Hai Daud sesungguhnya Kami menjadikan kamu khalifah (penguasa) di muka bumi maka berilah keputusan (perkara) diantara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu, karena ia akan menyesatkan kamu dari jalan Allah SWT. Sesungguhnya orang-orang yang sesat dari jalan Allah SWT akan mendapat azab yang berat, karena mereka melupakan hari penghitungan. Allah SWT memerintahkan agar manusia menegakkan keadilan, menjadi saksi yang adil walaupun terhadap diri sendiri, orang tua ataupun keluarga dekat". Berdasarkan inilah sehingga keadilan menjadi asas yang mendasari proses dan sasaran hukum Islam.
- b. Asas kepastian hukum adalah asas yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan yang ada dan berlaku pada perbuatan itu. Asas ini berdasarkan Al Qur'an Surat Al Isra (17) ayat 15 dan Al Maidah (5) ayat 95.
- c. Asas kemanfaatan adalah asas yang menyertai asas keadilan dan kepastian Hukum yang telah disebutkan diatas. Dalam melaksanakan asas keadilan dan kepastian Hukum, seyogyanya dipertimbangkan asas kemanfaatannya baik kepada yang bersangkutan sendiri maupun kepada kepentingan masyarakat. Dalam menetapkan ancaman hukuman mati kepada seseorang yang telah melakukan pembunuhan misalnya, dapat dipertimbangkan kemanfaatan penjatuhan hukuman kepada terdakwa sendiri dan masyarakat. Kalau hukuman mati yang dijatuhkan lebih bermanfaat kepada kepentingan masyarakat maka hukuman itulah yang dijatuhkan. Namun, bila tidak dijatuhkan hukuman mati karena pembunuhan yang dimaksud secara tidak sengaja maka dapat diganti dengan denda yang dibayarkan kepada keluarga korban. Asas ini berdasarkan surat Al Baqarah (2) ayat 178 (Zainudin Ali 2007: 2-5).

Tujuan Hukum adalah sesuatu yang hendak dicapai oleh hukum yaitu keadilan, kepastian hukum dan perlindungan hukum. Begitu juga dengan tujuan diberikannya wewenang kepada notaris untuk membuat akta *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*, semata-mata untuk memberikan kepastian hukum. Dalam hal ini peran, tugas dan fungsi notaris dalam pembuatan akta *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* pada perbankan syariah ditinjau dari Hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Middle Range Theory

a. Teori Jabatan

Menurut Logeman, jabatan adalah lingkungan pekerjaan tetap yang digaris batasi dan yang disediakan untuk ditempati oleh pemangku jabatan yang ditunjuk dan disediakan untuk diwakili oleh mereka sebagai pribadi. Berdasarkan hukum tata negara jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. Hak dan kewajiban berjalan terus, tidak terpengaruh dengan pergantian pejabat.²⁵

Menurut E.Utrecht: karena diwakili pejabat, jabatan itu berjalan. Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban yang

²⁵Ridwan HR. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hlm.79.

didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantara pejabatnya.²⁶

Penelitian ini akan mengaplikasikan asas-asas dan pemikiran-pemikiran yang berkaitan dengan fungsi notaris sebagai pejabat publik serta asas-asas dan pemikiran-pemikiran yang berkaitan dengan pembuatan *Akta Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* oleh notaris. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa dan perbuatan hukum.²⁷ Mereka yang diangkat sebagai notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh notaris sesuai dengan tugas jabatannya.²⁸

Dengan demikian notaris merupakan suatu jabatan publik mempunyai karakteristik, yaitu:²⁹

1) Sebagai Jabatan

Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara³⁰. Menempatkan notaris sebagai

²⁶ Ibid. Hlm. 79

²⁷ Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. Hlm. 14.

²⁸ Ibid. Hlm.14

²⁹ Habib Adjie. 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Mandar Maju. Hlm.22.

jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang disengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan yang tetap.

2) Notaris mempunyai kewenangan tertentu

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya.

3) Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah

Secara *administrative*, notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah akan tetapi tidak berarti notaris menjadi *subordinasi* (bawahan) dari pemerintah. Dengan demikian notaris dalam menjalankan tugas tugas jabatannya, Notaris:

- a) Bersifat mandiri (*autonomous*)
- b) Tidak memihak siapapun (*impartial*)
- c) Tidak tergantung pada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas dan jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.

³⁰ Bagirmanan. 2004. *Hukum Positif Indonesia*. Yogyakarta: UII Press. Hlm.15

4) Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya

Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.

5) Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat

Kehadiran notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) dalam bidang hukum perdata, sehingga membuat notaris mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat menggugat secara perdata notaris, dan menuntut biaya ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Ini merupakan bentuk akuntabilitas notaris kepada masyarakat.

b. Teori Kewenangan

Menurut S.F. Marbun wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum³¹.

³¹ H. Sadjijono. 2011. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo. Hlm. 57

Wewenang yang diperoleh suatu Jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam hukum administrasi wewenang bisa diperoleh secara *Atribusi, Delegasi* atau *Mandat*.³² Notaris adalah pejabat umum yang memperoleh wewenang secara *Atribusi*, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Kewenangan yang dimiliki oleh notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris dalam pembuatan akta serta memberi penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta tersebut.

Tujuan dari teori kewenangan ini yaitu untuk membahas dan menganalisa masalah tentang kewenangan notaris dalam membuat akta *ijarah muntahiyah bittamlik* .

3. Applied Theory

a. Teori Keseimbangan Daya Pikul Beban

Pada dasarnya beban yang diberikan kepada subjek akad dalam lembaga pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan kepada para pihak *leasing* sama yaitu apabila objeknya kendaraan baik mobil maupun motor maka yang menjadi jaminan adalah buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) dan bila objeknya adalah rumah maka jaminannya adalah sertifikat rumah. Kendaraan dan rumah merupakan objek yang sering

³² Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia*. Op. Cit. Hlm. 77.

digunakan sebagai jaminan dalam lembaga pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan *leasing*.

Bagi penyewa diberikan beban untuk menggunakan barang yang disewa dengan baik. Penyewa kendaraan, jika adanya perawatan yang harus dilakukan terhadap kendaraan tersebut rusak maka tidak ada kewajiban untuk memperbaiki, adapun hal tersebut merupakan tanggung jawab dari pemberi sewa. Namun tidak menutup kemungkinan bagi penyewa untuk memperbaiki dengan syarat bahwa perawatan yang dilakukan atas kehendaknya sendiri.

b. Teori Pengalihan Hak

Berbeda teori maka berbeda pula dalam pelaksanaan pengalihan hak antara *leasing* dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Aspek perpindahan kepemilikan yang terjadi dalam *leasing* ada dua jenis yaitu dengan *operating lease* (tidak terjadi pemindahan kepemilikan aset, baik diawal maupun di akhir periode sewa) dan *financial lease* (di akhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa, jadi masih berupa pilihan dan dilakukan diakhir periode. Namun praktiknya dalam *financial lease* sudah tidak ada opsi lagi untuk membeli atau tidak membeli karena pilihan untuk membeli atau tidak membeli itu sudah "dikunci" diawal periode.

Pemindahan hak milik barang yang terjadi pada akad *IMBT* yaitu dengan adanya dua pilihan:

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karna itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu diakhir periode.

Menghibahkan barang diakhir masa sewa merupakan pilihan kedua yang biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karna sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep yang akan diteliti. Terdiri dari beberapa susunan konsep, sehingga terbentuk suatu wawasan untuk dijadikan landasan, acuan, dan pedoman dalam penelitian atau penulisan yang didasarkan atau diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu. Kerangka konseptual ini sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda dan mempermudah pengertian, di bawah ini dikemukakan penjelasan yang digunakan:

1. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang nya, pengertian ini diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN dan kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan ayat (3).

2. Akta

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa and ditandatangani pihak yang pembuatnya. Pasal 1867 KUHPerdara menerangkan bahwa akta terbagi 2 (dua):

a. Akta dibawah tangan (onderhands)

b. Akta resmi (Otentik)

Akta otentik dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Syarat akta otentik yang dapat dikatakan otentik apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut.
- c. Dibuat di wilayah notaris berwenang.

3. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah akad sewa-menyewa barang yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas barang yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.³³

4. Perspektif

Perspektif adalah sudut pandang manusia dalam memilih opini, kepercayaan, dan lain-lain.³⁴

5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³³ Salim dan Muhaimin. 2018. *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah*. Depok: PT.RajaGrafindo Persada. hlm. 203

³⁴ Wikipedia. <https://id.wikipedia.org/wiki/Perspektif>. Diakses Pada hari Selasa, Tanggal 10 Desember 2019.

KUHPerdata merupakan suatu aturan hukum yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda yang ditujukan bagi kaum golongan warga negara bukan asli yaitu dari Eropa, Tionghoa, dan Timur Asing. Berdasarkan pasal 2 aturan peralihan Undang-undang Dasar 1945, seluruh peraturan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda berlaku bagi warga negara Indonesia (asas konkordasi). Beberapa ketentuan yang terdapat di dalam BW pada saat ini telah diatur secara terpisah atau tersendiri oleh berbagai peraturan perundang-undangan.³⁵

6. Hukum Islam

Syariat Islam adalah hukum atau peraturan yang mengatur seluruh sendi kehidupan umat Islam, baik di dunia maupun di akhirat.

Sumber hukum Islam dapat dikategorikan atas sumber hukum primer dan sekunder. Sumber hukum tersebut adalah (Tariq Ashraf, t.th.);

a. Sumber hukum primer:

- 1) Al-Qur'an, yang merupakan sumber hukum Islam yang pertama dan tertinggi
- 2) As-Sunnah/al-Hadist, yang merupakan sumber hukum Islam yang kedua setelah Al-Qur'an

b) Sumber hukum sekunder

³⁵ Wikipedia. https://id.wikipedia.org/wiki/Kitab_Undang-Undang_Hukum_Perdata. Diakses Pada Hari Selasa. Tanggal 10 Desember 2019

- 1) Ijtihad, yaitu penalaran hukum secara mandiri
- 2) Ijma, yaitu consensus para ulama
- 3) Qiyas, yaitu penalaran (reasoning) secara analogis

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.³⁶

1. Tipe Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah penelitian normatif. Penelitian normatif ialah menganalisa suatu keberlakuan hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan hukum dan kaedah-kaedah hukum.³⁷

2. Pendekatan Penelitian

a) Pendekatan Sejarah

Penelitian ini menggunakan pendekatan sejarah dengan menelaah latar belakang atau sejarah hukum dalam mempelajari perkembangan pengaturan hukum mengenai *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam perspektif hukum islam dan

³⁶ Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm.18

³⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin. 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm. 118.

Leasing dalam perspektif hukum perdata serta pengaturan jabatan notaris yang berkaitan dengan pembuatan aktanya.

b) Pendekatan Perundang-Undangan

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan yang menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 Tentang Ketentuan Dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan Menteri Keuangan Republik Indonesia, pengaturan mengenai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta berkaitan dengan jabatan notaris yang diatur dalam ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

c) Pendekatan Perbandingan

Penelitian ini melakukan pendekatan dengan membandingkan sistem hukum yang mengatur tentang akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam hukum islam dan leasing dalam hukum perdata.

d) Pendekatan Kasus

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus untuk melakukan kajian yang berkaitan dengan ketentuan dan

pelaksanaan akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dan *leasing*.

3. Bahan Hukum Penelitian

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini yakni:

a. Bahan Hukum Premier yang meliputi:

- a) Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan UUD 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- d) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- e) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005
- f) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- g) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al muntahiya bi al-tamlik*.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum dan bahan-bahan yang diperoleh dari internet yang berkaitan dengan peranan notaris dalam pembuatan akta *ijarah muntahiya bittamlik*

(IMBT) dalam perspektif hukum islam dan *leasing* dalam hukum perdata.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum di luar bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, atau majalah yang berkaitan dengan peranan notaris dalam pembuatan akta *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) dalam perspektif hukum islam dan *leasing* dalam hukum perdata.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

Pengumpulan bahan penelitian yaitu dengan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan ini merupakan suatu metode penelitian yang datanya diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari Peraturan Perundang-undang, buku-buku, dokumen resmi, publikasi penelitian.

Alat pengumpulan data yang digunakan meliputi beberapa bahan:

a. Bahan Kepustakaan

Bahan dalam penelitian ini diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku hukum, kamus hukum, tesis, disertasi, artikel, internet dan referensi yang berkaitan dengan Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBTB) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Wawancara

Wawancara merupakan pendukung dalam pengumpulan data selain dari teknik pengumpulan data secara kepustakaan. Teknik dengan wawancara ini diharapkan mampu memberikan wawasan lebih untuk menunjang penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian

Teknik dalam penelitian ini dilakukan dengan menginventarisasi bahan hukum seperti asas-asas perundangan dan hirarki perundang-undangan dan menyusun beberapa pernyataan secara sistematis dan mengintegrasikan dengan tujuan dapat memperoleh pemahaman terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian

Pengolahan bahan hukum penelitian ini dilakukan dengan kualitatif yaitu menguraikan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini. Analisa dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum berupa penafsiran otentik (resmi) dari pembentukan undang-undang dan penafsiran sistematis dengan cara mengaitkan isi norma pengaturan hukum yang satu dengan yang lain.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berfikir deduktif. Penalaran hukum secara deduktif, dilakukan dengan menempatkan nilai-nilai, asas-asas dan norma-norma hukum positif khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Akta *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Ascarya Diara Yumanita. 2015. *Bank Syariah Gambaran Umum*. Jakarta: Bank Indonesia
- Any Nugroho. 2015. *Hukum Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Adiwarman Karim. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Ahmad Mujahidin. 2010. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno. 2011. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Bandung: Kaifa
- Muhammad Syafi'i Antonio. 2001. *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- Sutan Remy Sjahdeini. 2015. *Perbankan Syariah Produk-produk dan aspek-aspek hukumnya*. Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung
- Aunur Rohim Fqih. 2017. *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Yogyakarta: FH UII Press
- Andri Soemitra. 2015. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Zaeni Asyhadie. 2014. *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

- Ridwan HR. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama
- Habib Adjie. 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Mandar Maju
- Bagirmanan. 2004. *Hukum Positif Indonesia*. Yogyakarta: UII Press
- H. Sadjijono. 2011. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo
- Salim dan Muhaimin. 2018. *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah*. Depok: PT.Raja Grafindo Persada
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Kamsir. 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Depok: PT Raja Grafindo Persada
- Ismail. 2016. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.
- Syamsul Anwar. 2010. *Hukum Perjanjian Syariahi*. Jakarta PT Raja Grafindo Persada.
- Fathurrahman Djamil. 2013. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2015. *Perbankan Syariah Produk-produk dan aspek-aspek hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia.

- Faturrahman Djamil. 2001. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. 1994. *Aspek Yuridis Dalam Leasing*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Zaeni Asyhadie. 2014. *Hukum Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Achmad Anwari. 1987. *Leasing di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Lumban Tobing. 1980. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga.
- Abdulkadir Muhammad. 2006. *Etika profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Salim HS. 2018. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nico. 2003. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law.
- M. Ali Boediarso. 2005. *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*. Jakarta: Swa Justitia.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Arkola.
- Muhammad Daud Ali. 2007. *Hukum Islam (Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Daeng Naja. 2011. *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

B. JURNAL

Erwinsyahbana Tengku, Melinda, 2018, Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir, JURNAL HUKUM, Volume 5 Issue 2 (2018), pp. 305-321
ISSN: 2355-4673, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Pandam Nurwulan, *Akad Perbankan Syariah dan Penerapan dalam Akta Notaris Menurut Undang-undang Jabatan Notaris*, JURNAL HUKUM IUS QUIA IUSTUM, ISSN 0854-8498, Volume XXV No.3 17 Januari 2019, Universitas Islam Indonesia

Deviana Yunitasari, *The Role Of Public Notary In Palembang Legal Protection Or Standard contracts For Indonesia Consumers*, JURNAL SRIWIJAYA REVIEW, ISSN : 2541-5298, Vol. 1, Issue 2, July 2017

C. INTERNET

Perbankan Syariah Dan Kelembagaannya

<https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx>

Agustianto, *Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah*,

<http://www.agustiantocentre.com/?p=68>

Mythemeshop. *Penjelasan Mengenai Nisbah di Bank Syariah*.

<https://www.syariahbank.com/penjelasan-mengenai-nisbah-di-bank-syariah/>

Majelis Ulama Indonesia

<http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/27->

[Ijarah IMBT.pdf](#)

Khalifah Center.

<http://khalifahcenter.com/q2.282>

Asas-asas Hukum Islam.

<https://tipsserbaserbi.blogspot.com/2015/03/asas-asas-hukum-islam.html>

Perspektif

<https://id.wikipedia.org/wiki/Perspektif>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](https://id.wikipedia.org/wiki/Kitab_Undang-Undang_Hukum_Perdata)

Akta Otentik,

<https://hasyimsoska.blogspot.com/2011/09/akta-otentik.html>

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANG

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Atas
Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Peraturan Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Fatwa DSN-MUI Nomor 27/ DSN-MUI/III/2002

Fatwa DSN-MUI Nomor 73 Tahun 2008

Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga
Pembiayaan.