

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Manahan Harahap, S.H, M.Kn)

Nursania Dasopang

UIN SYAHADA Padang Sidempuan

saniadasopang@gmail.com

Abstract / Abstrak

The role of the Notary-PPAT in the services sector is as an official authorized by the State to serve the community in the notarial sector. The notarial field itself includes making sale and purchase deeds, gift deeds, inheritance distribution, granting mortgage rights, as well as the deed of establishment and articles of association of a company, and other deeds. In the practice of community life, there are still several legal acts aimed at transferring land rights that are not made by and before a Notary-PPAT. A notary is a public official who has the authority to make authentic deeds and other authorities as intended in Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notaries. Meanwhile, PPAT is a public official who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal acts regarding land rights or ownership rights to apartment units (Article 1 number 1 PP Number 37 of 1998).

Keywords / Kata kunci

*Hukum Islam,
Notaris
Akta Jual Beli
Manahan Harapan*

A. Pendahuluan

Dalam kehidupan sekarang yang serba instan dan cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat mempermudah urusannya. Dewasa ini, telah banyak sektor pelayanan jasa yang membantu mempermudah urusan masyarakat. Salah satunya adalah sektor hukum. Sektor hukum terbagi lagi ke dalam jasa atau pelayanan advokasi dan kenotariatan. Jika melihat fenomena yang ada di masyarakat, sektor kenotariatan merupakan jasa saat ini paling banyak dibutuhkan dalam transaksi apapun, terutama dalam transaksi jual beli. Jasa notaris dalam transaksi tersebut memiliki peran yang sangat penting demi sahnya proses jual beli atau peralihan hak.

Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat masyarakat dalam bidang kenotariatan.¹ Bidang kenotariatan itu sendiri meliputi pembuatan akta, pembuatan sertifikat, bahkan juga membantu pihak Bank untuk melakukan proses lelang. Dalam skripsi ini, bidang kenotariatan akan difokuskan kepada pembuatan akta. Macammacam akta secara garis besar meliputi, akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, serta akta pendirian dan anggaran dasar suatu Perusahaan.

¹G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)*, Cetakan Kelima, (Jakarta: Erlangga, 2010), hlm. 5

Bentuk akta kenotariatan ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang-undang setingkat dengan undang-undang. Dalam bahasa yang lain, terdapat suatu konsistensi dalam satu sistem hukum dan satu-satunya yang berwenang dalam pembuatan akta otentik adalah Notaris yang didasarkan pada ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar suatu akta adalah suatu akta otentik.² Dalam hal lain, peranan Notaris untuk menghindari timbulnya sengketa dari akta pengikatan jual-beli hak atas tanah adalah bahwa dalam pembuatannya harus dilengkapi dengan kuasa antara lain yaitu kuasa menjual, kuasa mutlak, kuasa menjaminkan, apabila setelah dilakukannya pengikatan jual-beli tersebut masih belum lunas pembayaran jual-belinya oleh pembeli, maka akta kuasa yang dibuat

Notaris tersebut beserta surat kepemilikan hak atas tanahnya ditahan dulu di Kantor Notaris ditunda sampai para pihak menyelesaikan kewajibannya masingmasing, sedangkan bila telah lunas dan kewajiban-kewajiban para pihak telah dipenuhi semuanya, maka Notaris memberikan langsung akta kuasa tersebut kepada pembeli untuk kepentingan lebih lanjut dalam melakukan perbuatan hukum lainnya terkait dengan tanah yang telah dibelinya. Dengan akta pengikatan jual beli disertai kuasa tersebut, bila dinaikkan untuk dilakukan akta jual beli PPAT, maka penandatangananannya cukup ditandatangani oleh pembeli saja, dan tidak perlu lagi penjual.³

Dewasa ini, banyak sekali masyarakat yang meragukan akta yang dibuat oleh Notaris, termasuk akta jual beli sekalipun. Mengapa? Karena ada beberapa oknum yang sengaja menurunkan harga jual yang tercantum dalam akta jual beli tersebut. Harga jual yang dicantumkan dalam akta haruslah sesuai dengan harga yang tertera dalam kwitansi tetapi dalam praktiknya para pihak yang membuat akta jual beli terkadang melakukan penipuan berupa penipuan harga. Hal ini dilakukan agar pada saat pembayaran pajak di Dinas Pendapatan Daerah dikenakan harga yang relatif kecil dari yang seharusnya atau bahkan tidak dikenakan pajak yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

² Hj. Yulies Tiena Masriani, SH, M.Hum, M.Kn., *Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris Dalam Ekonomi Islam*, <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/sa/article/viewFile/141/199>

³ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan*, (Jakarta: Mandar Maju, 2009) hlm. 45

Hal-hal yang terjadi di atas tidaklah sesuai dengan hal-hal yang menjadi pedoman dalam penulisan ini, yaitu Al-Quran serta Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Ulil Amri adalah orang yang membawahi sesuatu urusan (pemerintah). *Mukhatab* dari ayat ini adalah orang-orang beriman termasuk Notaris. Dengan demikian Notaris wajib taat terhadap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh *ulil amri* (pemerintah) dalam hal ini UUJN, yang mencakup tentang kewenangan, kewajiban, larangan dan sanksi. Jika Notaris mempunyai kewenangan yang ditentukan oleh undang-undang, maka secara *argumentum a contrario*, Notaris tidak berwenang melakukan tindakan di luar kewenangannya yang sudah ditentukan (misalnya saja membuat akta di luar wilayah jabatan Notaris). Dengan demikian, bahwa dengan tidak melakukan tindakan di luar kewenangan itu termasuk menjalankan perintah *ulil amri*. Ayat ini sejalan dengan sumpah jabatan Notaris yang tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang sesuai dengan penjelasan ayat di atas adalah bahwa Notaris akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya, dan akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak,dst...⁴

Dalam hal ini, peranan Notaris tampaknya tidak sesuai apabila praktik di lapangan sama dengan dugaan yang telah dibahas di atas. Peranan Notaris seharusnya sesuai dengan UUJN dimana peraturan tersebut merupakan tata tertib pelaksanaan jabatannya sebagai Notaris. Namun, apabila kasus di atas terjadi di tempat penelitian penulis, maka hal ini sangat relevan untuk diangkat untuk dibahas.

Adanya ketidakserasian antara literatur atau teori yang penulis pelajari dengan praktik di lapangan tentang peranan Notaris terhadap pembuatan akta jual beli. Ketidaksesuaian hal tersebut tentu saja merugikan salah satu pihak, dalam hal ini Negara. Jumlah pajak yang seharusnya dibayarkan tidaklah sesuai dengan harga penjualan yang tertulis dalam akta. Sehingga apabila tanah tersebut dijual kembali, akan

⁴ Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang jabatan Notaris pasal 4 ayat (2)

merugikan salah satu pihak. Hal ini tidak lain adanya kerjasama antara Notaris dan para pihak yang membuat akta jual beli tersebut.

Oleh karena itu, sangatlah relevan apabila penulis meneliti beberapa pokok permasalahan yang terjadi di atas dengan judul penelitian : “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli” (Studi di Kantor Notaris – PPAT Manahan Harahap, S.H.,M.Kn).

A. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara yang tepat yang digunakan untuk mencapai sebuah tujuan penelitian. Metode ini meliputi seluruh perjalanan dan perkembangan pengetahuan, seluruh rangkaian dari permulaan sampai akhir kesimpulan ilmiah, baik khusus maupun seluruh bidang obyek penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode wawancara secara langsung dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pada penelitian kualitatif, mula mula ditentukan sebuah topik dan tema untuk menelusuri referensi pada sumber reputasi. Tahap berikutnya dilakukan oleh klasifikasi dan kategori literatur.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

Disini peneliti akan membahas tugas dan wewenang Notaris-PPAT secara umum, yaitu :

- a. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (waarmerking);
- b. Membuat kopi dan asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- c. Melakukan pengesahkan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya (legalisir);
- d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- e. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan;
- f. Membuat akta risalah lelang;
- g. Membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA), dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikriimkan kepada pihak (pasal 51 UUNJ);

- h. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah
- i. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, dan lain-lainnya).

Dalam praktiknya di Kantor Notaris – PPAT Manahan Harahap, S.H, M.Kn. tidaklah serumit dan sebanyak yang telah dijelaskan. Terlebih dalam praktik pembuatan akta jual beli, peran Notaris-PPAT lebih spesifik dan mengerucut. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah sebagai pejabat yang bertugas untuk mencatat dan membukukan bahwa telah terjadi suatu perjanjian peralihan hak yang sifatnya tertulis dan akta tersebut harus dilaporkan ke Badan Pertanahan Nasional. Selain itu peran Notaris-PPAT yang tak kalah penting adalah sebagai saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Notaris-PPAT juga dalam praktiknya menjadi pihak yang memberikan keputusan sah atau tidaknya perjanjian yang telah dibuat tersebut. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Adanya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris PPAT akan memudahkan pendaftaran balik nama. Dengan demikian, adanya pendaftaran balik nama yang tertib akan membantu terciptanya catur tertib di bidang pertanahan yang meliputi: tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Adapun fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jual beli hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat tanahnya.

b. TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

Dalam hukum Islam, ketentuan terhadap jabatan Notaris tidaklah dijelaskan secara khusus. Akan tetapi terdapat beberapa ayat yang sifatnya umum yang akan kita analisa sebagai dasar hukum Islam mengenai peranan Notaris.

Ayat tersebut mengandung beberapa ketentuan-ketentuan pokok tentang

وَاللَّهُ يَخْلُقُ مَا يَشَاءُ ۚ وَاللَّهُ عَلِيمٌ ذَكِيٌّ ۚ

Analisa :

1. Bermuamalah ialah seperti berjualbeli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya.
2. Kalimat “hai orang-orang yang beriman” menegaskan bahwa subyek hukum yang dibebani perintah di sini adalah orang-orang beriman.
3. Kalimat “Faktubuhu” mengandung perintah yang sifatnya anjuran kepada para pihak untuk mencatat/menulis perjanjian utang-piutang.
4. Begitu juga Notaris tidak boleh menolak untuk membuat akta (kecuali ada alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk menolaknya
5. Keharusan adanya wali atau pengampu tidak yang orang cakap melakukan perbuatan hukum

1. QS Al-Maidah ayat (1)



Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Analisa :

- Ayat ini mengandung perintah yang sifatnya mewajibkan bagi para pihak untuk melaksanakan isi akad/perjanjian yang sah. Suatu akad dianggap sah apabila telah dipenuhi rukun dan syaratnya.
- Oleh karena itu, Notaris punya peran penting dalam membuat akta dan harus memahami kaidah-kaidah atau ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum perikatan Islam (di samping harus memahami undang-undang yang berkaitan dengan isi pokok perjanjian), agar suatu akta syariah yang telah dibuatnya dapat dilaksanakan dengan benar sesuai prinsip syariah.
- Berdasarkan Putusan MA RI nomor 1440 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 dan nomor 1462 K/Pdt/1989, tanggal 29 November 1993, bahwa akta Notaris tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan batal demi hukum jika:
 - a. Memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan atau tindakan hukum.
 - b. Materi akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau

Undang-undang hukum tersebut.

Berdasarkan analisa dari beberapa ayat di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli yang dipraktekkan di Kantor Notaris Manahan Harahap, S.H., M.Kn. telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan UUJN yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Akan tetapi terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, antara lain sebagai berikut:

- a. Notaris/PPAT harus melakukan wewenangnya sesuai dengan apa yang tertulis dalam UUJN;
- b. Tidak melakukan penipuan atau manipulasi data yang terjadi di lapangan dengan yang tertulis sehingga akan merugikan kedua belah pihak.

c. PERSPEKTIF ISLAM TENTANG PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

1. Pengertian Aqad

Menurut bahasa aqad mempunyai beberapa arti, antara lain yaitu mengikat, sambungan, janji. Mengikat merupakan mengumpulkan dua ujung tali yang mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.¹⁰ Sedangkan sambungan memegang kedua ujung kemudian mengikatnya dan janji adalah menepati janji dan takut kepada Allah Swt.

Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk aqad, di antaranya adalah:⁵

- a. Menurut Pasal 262 Mursyid al-Hairan, aqad merupakan “Pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek aqad”.
- b. Adapun pengertian lain, aqad adalah “Pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya

Dengan demikian, ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam beraqad diantara dua orang atau

⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta, Penerbit Rajawali Pers, 2010) hlm 53

lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara". Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai aqad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syariat Islam.⁶

Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat memperlihatkan tiga kategori, bahwasannya :

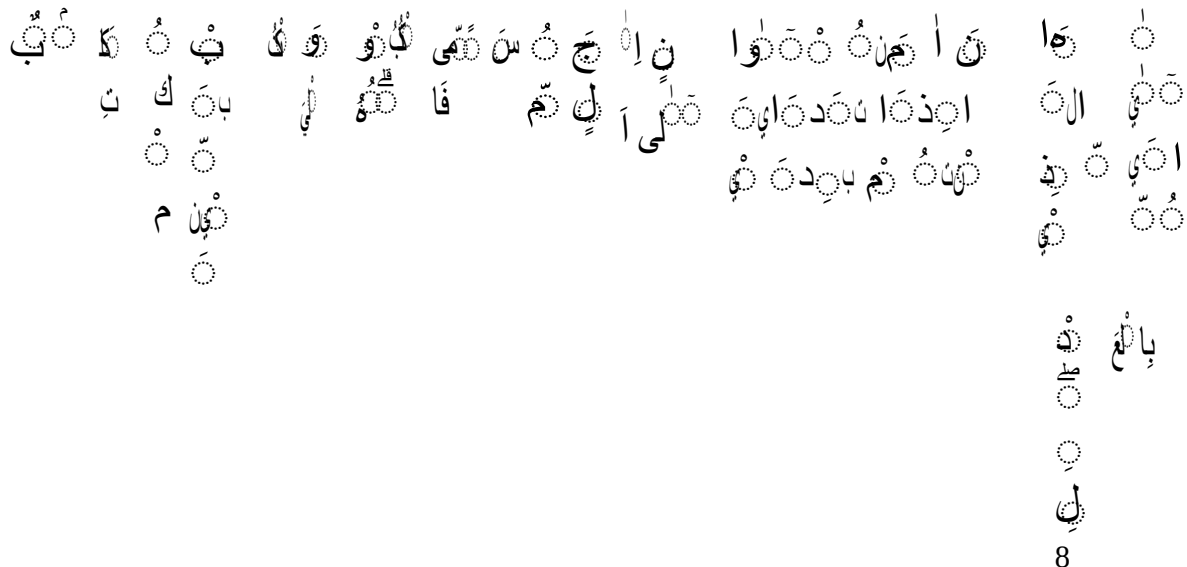
- 1) Aqad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra aqad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Aqad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena aqad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.
- 2) Aqad merupakan tindakan hukum dua pihak karena aqad adalah pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah aqad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul. Konsepsi aqad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli Hukum Islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fuqaha memang memisahkannya secara tegas kehendak sepihak dari aqad, akan tetapi sebagian yang lain menjadikan aqad meliputi juga kehendak sepihak. Bahkan ketika berbicara tentang aneka ragam aqad khusus, mereka tidak membedakan antara aqad dengan kehendak sepihak sehingga mereka membahas pelepasan hak, wasiat dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan jual beli, sewa menyewa dan semacamnya, serta mendiskusikan apakah hibah juga memerlukan ijab dan qabul ataukah cukup dengan ijab saja.
- 3) Tujuan aqad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan aqad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh 22 para pihak melalui pembuatan aqad. Akibat

⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta, Pustaka Setia, 2010), hlm 45

hukum aqad dalam hukum Islam di sebut “hukum aqad” (hukm al-„aqad).⁷

2. Dasar Hukum Aqad

1. Al-Qur“an



Artinya : *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. (Q.S Al-Baqarah : 282)*

Ibnu Katsir menafsirkan ayat di atas dalam bukunya yaitu jika mereka melakukan muamalah secara tidak tunai untuk waktu yang tidak ditentukan, maka hendaklah mereka menulisnya supaya lebih dapat menjaga jumlah dan batas muamalah tersebut, serta lebih menguatkan saksi.⁹

2. Rukun dan Syarat Akaq

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan. Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.

Sedangkan definisi syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar’i dan ia berada diluar hukum itu sendiri, yang ketidakadnya menyebabkan hukum pun tidak ada.²¹ Perbedaan antara rukun dan syarat menurut Ulama Ushul Fiqih rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan

hukum tetapi ia berada di luar hukum itu sendiri. Jika tidak ada rukuk dan sujud dalam shalat maka shalat itu batal, tidak sah. Syarat shalat salah satunya adalah wudhu merupakan bagian luar shalat tetapi dengan tidak adanya wudhu, shalat menjadi tidak sah.

⁷ Syamsul Anwar, Op.Cit, hlm 68-69

⁸ Departemen Agama Republik Indonesia, Op.Cit, hlm. 50

⁹ Ar-Rifā'i, Muhammad Nasib, *Kemudahan dari Allah : Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*,(Jakarta, Gema Insani Press, 1999),

Pendapat mengenai rukun perikatan atau sering disebut dengan rukun aqad dalam hukum Islam beraneka ragam dalam kalangan ahli fiqih. Dikalangan madzhab Hanafi berpendapat, bahwa rukun aqad hanya *Shigat al 'aqd* yaitu ijab dan qabul sedangkan syarat aqad adalah *al-aqidain* (subjek aqad) dan *mahallul aqd* (objek aqad).

Pendapat dari kalangan madzhab Syafi'i termasuk Imam Ghazali dan kalangan Madzhab Maliki termasuk *Syihab al-Karakhi* bahwa *al-aqidain* dan *mahallul 'aqd* termasuk rukun aqad karena kedua hal tersebut merupakan salah satu pilar utama dalam tegaknya aqad.

Jumhur Ulama berpendapat bahwa rukun aqad adalah *al-aqidain*, *mahallul 'aqd*, *sighat al 'aqd* (tujuan aqad). Ia tidak menyebut keempat hal tersebut dengan rukun tetapi dengan muqawimat 'aqd (unsur-unsur penegak aqad). Sedangkan menurut **T.M. Hasbi Ash-Shiddiqi** keempat hal tersebut merupakan komponen-komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya aqad.

- a. Subjek Perikatan (*al-Aqidain*) ialah para pihak yang melakukan aqad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, dalam hal ini tindakan hukum aqad (perikatan) dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.
- b. Objek Perikatan (*Mahallul 'aqd*) adalah sesuatu yang dijadikan objek aqad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek aqad dapat berupa benda berujud seperti mobil dan rumah.
- c. Tujuan Perikatan (*Maudhu'ul 'aqd*) adalah tujuan hukum suatu aqad diisyaratkan untuk tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, tujuan aqad ditentukan oleh Allah Swt. dalam Alquran dan nabi Muhammad Saw. Dalam Hadist. Menurut Ulama Fiqih tujuan aqad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila tidak sesuai maka hukumnya tidak sah.
- d. Ijab dan Qabul (*Sighat al'aqd*) adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan aqad berupa ijab dan qabul. Ijab merupakan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu

Setelah diketahui aqad merupakan salah suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang tau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing maka timbul bagi kedua belah pihak haq dan iltijam yang diwujudkan oleh aqad, rukun-rukun aqad ialah sebagai berikut:

- 1) *Aqid* ialah yang beraqad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak lain yng terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang beraqad terkadang orang yang memiliki *haq* (*aqis ashli*) terkadang merupakan wakil dari yang memiliki *haq*.¹⁰
- 2) *Ma'qud 'Alaih* adalah benda-benda yang diaqadkan, seperti bendabenda yang dijual dalam aqad jual beli, dalam aqad hibbah (pemberian), dalam aqad gadai, utang yang di jamin seseorang dalam aqad kafalah.
- 3) *Maudhu'al 'aqd* adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan aqad. Berbeda aqad maka berbedalah tujuan pokok aqad.

a. Syarat Terbentuknya Aqad (*syurut al-in-'iqad*)

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk aqad di atas memerlukan syarat-syarat agar rukun itu dapat berfungsi membentuk aqad. Tanpa adanya syarat-syarat yang dimaksud, rukun aqad tidak dapat membentuk aqad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya aqad. Rukun pertama yaitu para pihak harus memenuhi dua syarat terbentuknya aqad, yaitu

- 1) Tamyiz, dan
- 2) berbilang (*at'ta'addud*).

Rukun kedua yaitu pernyataan kehendak, harus memenuhi dua syarat juga, yaitu:

- 1) adanya penyesuaian ijab dan qabul, dengan kata lain tercapainya kata sepakat, dan yang
- 2) kesatuan majelis aqad.

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, PT RajaGrafindi Persada, 2008), hlm 47

Rukun aqad ketiga yaitu objek aqad harus memenuhi tiga syarat, yaitu:

- 1) objek itu dapat diserahkan,
- 2) tertentu atau dapat ditentukan, dan
- 3) objek itu dapat ditransaksikan.

Rukun keempat memerlukan satu syarat, dapat disimpulkan bahwa syarat terbentuknya aqad jumlahnya ada beberapa macam, yaitu:

- a) Tamyiz
- b) Berbilang pihak
- c) Persesuaian ijab dan qabul
- d) Kesatuan majelis aqad
- e) Objek aqad dapat diserahkan
- f) Objek aqad tertentu atau dapat ditentukan
- g) Objek aqad dapat ditransaksikan
- h) Tujuan aqad tidak bertentangan dengan syara

Kedelapan syarat ini beserta rukun aqad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok. Apabila pokok ini terpenuhi, maka tidak terjadi aqad dalam pengertian bahwa aqad tidak memiliki wujud yuridis syar'i apapun. Aqad semacam ini disebut aqad batil.

Syarat-syarat umum yang harus terdapat dalam segala macam syarat ialah:

- 1) Kedua belah pihak cakap berbuat;
- 2) Yang dijadikan objek aqad, dapat menerima hukumnya;
- 3) Aqad itu diizinkan oleh syara, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya walaupun dia bukan si aqid itu sendiri;
- 4) Janganlah aqad itu yang dilarang syara;
- 5) Aqad itu memberi faedah;
- 6) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut, sebelum terjadinya qabul;
- 7) Bertemu di majlis aqad.¹¹

4. Macam-macam Aqad

Aqad banyak macamnya dan berlainan nama serta hukumnya, lantaran berlainan objeknya. Hukum Islam sendiri telah memberikan nama-nama itu

¹¹ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2009), hlm. 29

untuk membedakan satu dengan yang lain. Para ulama fiqh mengemukakan bahwa aqad itu dapat dibagi jika dilihat dari beberapa segi. Berikut ini akan diuraikan aqad dilihat dari segi keabsahan menurut syara. Maka aqad terbagi menjadi dua yaitu aqad *shahih* dan aqad aqad tidak *shahih*.¹² Akan lebih jelasnya berikut ini diuraikan mengenai keterangan aqad tersebut.

a. Aqad *Shahih*

Aqad *shahih* yaitu merupakan aqad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari aqad *shahih* ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan aqad itu dan mengikat bagi para pihak-pihak yang beraqad. Aqad *shahih* ini dibagi oleh ulama Hanafiah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Aqad *Nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan) yaitu aqad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- 2) Aqad *Mauquf* yaitu aqad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuatan untuk melangsungkan dan melaksanakan aqad itu. Seperti aqad yang dilakukan oleh anak yang telah mumayyis.

b. Aqad Tidak *Shahih*

Aqad tidak *shahih* yaitu aqad yang terdapat kekurangan pada rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum aqad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang beraqad. Kemudian ulama Hanafiah membagi aqad *shahih* ini menjadi dua macam, yaitu: aqad *batil* dan aqad *fasid*. Suatu aqad dikatakan *batil* apabila aqad itu tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara. Sedangkan aqad *fasid* menurut mereka adalah suatu aqad yang pada

¹² Wahab Az-Zuhaili, *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adilatuha*, (Beirut: Daar Al-Fikr, 2017), hlm. 231.

syaratnya diisyaratkan, tetapi sifat yang diadakkan itu tidak jelas.

c. *Aqad Munjiz*

Yaitu aqad yang dilaksanakan pada waktu selesainya aqad. Pernyataan aqad yang diikuti dengan pelaksanaan aqad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya aqad.

d. *Aqad Mu'allaq*

Yaitu aqad yang didalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam aqad. Seperti penentuan penyerahan barang-barang yang diaqadkan setelah adanya pembayaran.

e. *Aqad Mudhaf*

Aqad mudhaf yaitu aqad yang didalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penanggulangan pelaksanaan ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan, perkataan ini sah dilakukan pada waktu aqad, akan tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.

Selain aqad munjiz, mu'allaq dan mudhaf macam-macam aqad beranekaragam tergantung dari sudut pandang tujuannya, mengingat ada perbedaan tinjauan, maka aqad akan ditinjau dari segi:

1. Ada dan tidaknya qismah pada aqad, maka aqad terbagi menjadi dua bagian yaitu aqad *musammah* dan aqad *ghair musammah*.
2. Diisyaratkan dan tidaknya aqad, ditinjau dari segi aqad terbagi menjadi dua bagian yaitu aqad *musyara'ah* dan aqad *mamnu'ah*.
3. Sah batalnya aqad, ditinjau dari segi ini terbagi menjadi dua.
 - a. Aqad *Shahibah* yaitu aqad-aqad yang mencukupi persyaratannya, baik syarat khusus maupun syarat umum
 - b. Aqad *Fasihah* yaitu aqad aqad-aqad yang cacat atau cidera karena kurang salah satu syarat-syaratnya baik itu syarat khusus maupun syarat umum.

4. Sifat bendanya, ditinjau dari segi sifat ini benda aqad terbagi menjadi dua:
 - a. Aqad *Ainiyah* yaitu aqad yang diisyaratkan dengan penyerahan barang-barang seperti jual beli.
 - b. Aqad *ghairr aniyah* yaitu aqad yang disertai dengan penyerahan barang-barang, Karena tanpa penyerahan barangpun aqad sudah berhasil seperti aqad amanah.
5. Cara melakukannya, dari segi ini aqad dibagi menjadi dua bagian:
 - a. Aqad yang harus dilaksanakan dengan upacara tertentu seperti aqad pernikahan dihadiri oleh dua orang saksi.
 - b. Aqad *ridla'iyah* yaitu aqad yang dilakukan tanpa upacara tertentu dan terjadi karena keridhaan kedua belah pihak.
6. Berlakunya dan tidaknya aqad, dibagi menjadi dua bagian:
 - a. Aqad *Nafidzah* yaitu aqad yang bebas terlepas dari penghalang-penghalang.
 - b. Aqad *Mauqufah* yaitu aqad yang bertalian dengan persetujuan-persetujuan.
7. Tukar menukar hak, dari segi ini dibagi menjadi empat bagian:
 - a. Aqad *Mu'athah* yaitu kedua belah pihak yang melakukan aqad masing-masing memberikan barter kepada yang lainnya tanpa menyebutkan ijab dan qabul.
 - b. Aqad *Mu'awadlah* yaitu aqad yang belaku atas dasar timbal balik seperti jual beli.
 - c. Aqad *Tabarru'at* yaitu aqad yang berlaku atas dasar pemberian dan pertolongan seperti hibah.
 - d. Aqad yang *tabarru'at* pada awalnya menjadi aqad *mu'awadlah* pada akhirnya seperti *qiradh* dan *kafalah*.
8. Harus dibayar tidaknya, dari segi ini aqad dibagi menjadi tiga bagian:
 - a. Aqad *dhaman* yaitu aqad yang menjadi tanggung jawab pihak kedua sesudah benda-benda diterima seperti *qaradh*.

- b. Aqad *Amanah* yaitu tanggung jawab oleh kerusakan pemilik benda.

Aqad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, salah satu segi merupakan dhaman, menurut segi yang lain merupakan amanah, seperti rahn (gadai).

C. KESIMPULAN

Dalam Islam, pembuatan akta jual beli diperlakukan dengan serius dan diatur oleh prinsip-prinsip etika, hukum, dan syariat Islam. Berikut adalah beberapa perspektif Islam tentang pembuatan akta jual beli:

- a. Kepatuhan Terhadap Syariat: Prinsip utama dalam pembuatan akta jual beli dalam Islam adalah kepatuhan terhadap hukum syariat. Ini mencakup memastikan bahwa transaksi tersebut tidak melibatkan unsur-unsur yang dilarang dalam Islam, seperti riba (bunga), judi, atau barang haram.
- b. Keadilan dan Kejujuran: Islam menekankan pentingnya keadilan dan kejujuran dalam semua transaksi. Dalam pembuatan akta jual beli, pihak-pihak yang terlibat diharapkan untuk berbicara jujur tentang kondisi dan harga properti yang dijual, dan tidak boleh berbohong atau menyembunyikan informasi yang relevan.
- c. Transparansi: Pembuatan akta jual beli dalam Islam membutuhkan transparansi yang tinggi. Pihak-pihak yang terlibat harus mengungkapkan semua informasi yang relevan tentang properti, harga, dan syarat-syarat transaksi secara jelas.

DAFTAR PUSTAKA

- G.H.S. Lumban Tobing. (2010). *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement). Cetakan Kelima.* (Jakarta: Erlangga).
- Hj. Yulies Tiena Masriani. SH, M.Hum. M.Kn.. *Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris Dalam Ekonomi Islam.*
- Habib Adjie. (2009) *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan.* (Jakarta:Mandar Maju) .Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang jabatan Notaris pasal 4 ayat (2)
- Salim Hs. (2015). *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis. Kewenangan Notaris Bentuk dan minute Akta.* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada)
- Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi. (1997). *Methodologi Penelitian.* (Jakarta: Bumi Aksara)
- Syamsul Anwar. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah.* (Jakarta: Penerbit Rajawali Pers).
- Rachmat Syafe'i. (2010). *Fiqh Muamalah.* (Jakarta: Pustaka Setia). Syamsul Anwar. Op.Cit.
- Departemen Agama Republik Indonesia. Op.Cit.
- Ar-Rifa'i. Muhammad Nasib. (1999). *Kemudahan dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir.* (Jakarta: Gema Insani Press)
- Hendi Suhendi. (2010). *Fiqh Muamalah.* (Jakarta: PT RajaGrafindi Persada).
- Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy. (2010). *Pengantar Fiqh Muamalah.* (Semarang: Pustaka Rizki Putra).
- Wahab Az-Zuhaili. (2017). *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adilatuhu.* (Beirut: Daar Al-Fikr,).