

PENGUNAAN PRINSIP-PRINSIP PERJANJIAN ISLAM DALAM PEMBUATAN AKTA NOTARIIL

Yuniar Achmad Andy Pradana Putra

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono No. 193 Malang

Email: yuniarachmad1998@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini: 1) untuk mengetahui penggunaan prinsip-prinsip Islam apa saja yang terdapat dalam pembuatan akta notarial, 2) Untuk mengetahui kriteria akad perjanjian Islam yang dapat dimuat dalam pembuatan akta autentik notarial, 3) untuk mengetahui kesesuaian undang-undang jabatan notaris no 2 tahun 2014 dengan prinsip akta yang

ada dalam hukum Islam dalam pembuatan akta notariil. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif dengan sifat deskriptif analitis, yakni mengkaji informasi dengan mengacu pada teori hukum yang sifatnya general kemudian diterapkan guna menjabarkan terkait dengan bermacam informasi lain yang berkaitan. Hasil penelitian ini Asas-asas pada hukum perjanjian Islam yang bisa diimplementasikan secara norma pada penyusunan akta autentik antara lain asas khitai atau kerelaan, asas amanah atau ketepatan janji yang sejalan dengan asas *pacta sunt servanda*, dan asas washiyah atau kesetaraan yang searas dengan asas keseimbangan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akad sebagaimana menjadi acuan dalam penyusunan akta autentik notariil mengacu pada Surat Al Baqarah ayat 282 yang intinya bahwasanya penyusunan seluruh akad atau akta autentik wajib dilaksanakan tidak nyaduasaksi.

Notaris sepatutnya menguasai secara mendalam terkait dengan perbandingan antara asas yang terdapat dalam perjanjian menurut hukum Islam dengan asas-asas perjanjian menurut hukum positif di Indonesia. Kesimpulannya penyusunan akta autentik dapat mengacu pada prinsip-prinsip sebagaimana diajarkan dalam ajaran Islam dengan tetap mematuhi amanah hukum positif dalam penyusunan akta autentik.

Kata kunci : Asas-Asas Perjanjian, Hukum Islam, Akta Notariil

ABSTRACT

The objectives of the current study are: 1) to find out what Islamic principles are used in drafting a notarial deed, 2) to find out the criteria for Islamic agreement that can be included in drafting an authentic notarial deed, 3) to determine the suitability between the Law on Notary Position No. 2 of 2014 and the principle of the contract contained in Islamic law concerning the drafting of a notarial deed. This is a normative juridical research which is descriptive and analytical. It examines information by referring to general legal theory and then applies it to describe various other related information. According to the results of the study, the principles of Islamic contract law that can be implemented normatively in drafting authentic deeds include the principle of ikhtiyari or willingness, the principle of trustworthiness or the accuracy of promises that are in line with the principle of pacta sunt servanda, and the principle of taswiyah or equality which is in line with the principle of balance in the Civil Code. The contract, as a reference in the preparation of an authentic notarial deed, refers to Surah Al Baqarah verse 282 which explains that the preparation of all authentic contracts or deeds must be witnessed by at least two witnesses. A notary should master in detail the comparison between the principles contained in the agreement according to Islamic law and the principles of the agreement according to positive law in Indonesia. In conclusion, the preparation of an authentic deed can refer to the principles as taught in Islamic teachings while still complying with the mandate of positive law in the preparation of an authentic deed.

Keywords : principles of agreement, Islamic law, notarial deed

PENDAHULUAN

Dewasainilembagakeuangan Islam berkembangdenganpesatditandaidenganlahirnyabermacaminstansisyariahsemisal Bank Muamalat Indonesia, Bank Mandiri Syariah, Pasar Modal Syariah, dan masihbanyaklagi.Menjamurnyainstansisyariahdalambidangekonomidisertaidenga nbermacamnyaaktivitasperekonomian, usaha, sertaperjanjian yang dilaksanakandenganmenggunakanhukum Islam sebagaiperaturannya.Duasumberhukumutama Islam yakni Al-Qur'an dan Haditsmempunyaicakupansertapengaruhsecara global. Hal tersebutdapatdipahamibahwasanyaajaran yang

terkandung dalam kedua sumber hukum tersebut dapat diimplementasikan dalam kehidupan di segala zaman, serta di segala perspektif kehidupan (Suhrawardi, 2000).¹

Dalam Surat Al Maidah ayat 3 dijabarkan terkait dengan kesempurnaan ajaran Islam yang diwahyukan kepada Nabi Muhammad SAW. Terkait dengan hubungan keperdataan terdapat dalam Surat Al-Baqarah ayat 282. Ayat Al-Quran di atas menjabarkan terkait dengan anjuran penulisan transaksi dalam kegiatan perjanjian sebagai mana diadakan oleh para pihak sebagai suatu bukti atas terjadinya peristiwa tersebut. Selain itu, menyebutkan pula suatu pihak selaku penulisan saksi dalam penulisan tersebut.

Aktivitas perekonomian yang kian aktif, seiring dengan tingginya tingkat sosial ekonomi mengakibatkan bermacam relasi hukum seperti transaksi bisnis antar pihak dalam menjalani kehidupannya.

Keikutsertaan masyarakat yang terus meningkat kegiatan bisnis tersebut akan mengakibatkan meningkatnya resiko yang dihadapi oleh masyarakat tersebut.²

Resiko yang dimaksud dalam hal ini adalah resiko bisnis berupa pembohongan, penipuan termasuk didalamnya adalah wanprestasi. Oleh karena itu setiap transaksi yang dilakukan oleh anggota masyarakat membutuhkan suatu bukti yang autentik agar dapat dijadikan sebagai pegangan yang konkrit dalam melakukan transaksi bisnis. Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan suatu sarana pembuktian secara tertulis dan sifatnya sempurna dalam menghadapi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Eksistensi akta tersebut berfungsi bagi masyarakat sehingga menjadi satu kebutuhan yang memiliki urgensi tinggi dalam melaksanakan transaksi bisnis di masyarakat.³

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengemukakan yang artinya bahwa akta autentik merupakan akta yang disusun oleh ataupun di hadapan pejabat yang

¹ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal. 1

² Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal. 1

³ Karim Adiwarmanto, *Analisis Fiqh dan Keuangan serta Transaksi Bisnis Dalam Hukum Islam*, Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 16

memiliki wewenang membuat nyaserat disusundalam struktursebagaimanadiamanatkan undang-undang. Berbagaiaktivitasperekonomiansepertip perbankan, agraria, sertalainnyamemerlukansuatudokumen resmi yang berguna sebagai barang buktiterjadinyaperistiwahukum berupa aktivitas perekonomian nantaraduapihakata lebih.

Disitulahletakaktaotentikberperansebagai dokumentertulis yang memiliki legalitas sertakeuatan pembuktian sempurna sehinggadapat berfungsi sebagai pijakangunamempertahankan dirinyajikasewaktu-waktuterjadipersengketaan. Adanyabuktisebagaimanadimaksudmenegakkanhakmaupuntanggungjawabsemuapihak sehinggamempemudahjalannyaperjanjianmaupun penyelesaian sengketa di Pengadilan.

Notaris merupakan pejabat publik yang memiliki kewenangan membuataktaotentiksebagaimanadiamanatkan hukum positif di Indonesia.

Aktatersebut berfungsi untukmenjagakepastian hukum dalam masyarakat yang mana dapat dibuat oleh maupun di hadapan notaris dengan kehendak pihak-pihak yang bersangkutan. Fungsi yang lain yakni menegakkan hakmaupuntanggungjawab dari bermacampihakterkait sehinggakepastian hukum, keteraturan, ketertiban, sertaperlindungan secara hukum.⁴

Aktaotentik mengandung fakta-fakta formal sebagaimanadinyatakan oleh para pihak kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris. Notaris diwajibkan memahami secara mendetil kehendak dari pihak-pihak yang mengharapkandibuatnya aktatersebut, memasukkan informasi-informasi sebagaimanadinyatakan oleh para pihak, sertamemberikan penyuluhan terkait dengan regulasi terkait dengan kehendakpihak-pihak tersebut. Hal itudi harapkan membukapemahaman para pihak untuk selanjutnyamemberikan persetujuannya ataupun menolak isidariakta yang hendakdibuat. Dalam hal ini, terdapat asas kebebasan berkontrak khususnya dalam penyusunan aktaperjanjian yang setiap saat bisa dimanfaatkan oleh pihak yang memiliki kehendak.

⁴Muhammad Adam, *Akta Notaris Sebagai Akta Otentik*, Sinar Baru, Bandung, 2009, hal. 32

Asa tersebut dapat dipahami sebagai terdapatnya keleluasan dalam mengadakan perjanjian sebagaimana diberikan konstitusi dengan tetap mengacu pada regulasi perundangan maupun norma-normanya.

Mengacu pada pendapat Subekti, metode dalam memahami prinsip kebebasan berkontrak yakni melalui penitikberatan pada istilah “segala” yang ada di awal pernyataan perjanjian. Dinyatakan bahwasanya Pasal 1338 ayat (1) KUHPerse akan memperbolehkan manusia mengadakan semua jenis perjanjian yang mana perjanjian tersebut akan berfungsi sebagaimana hukum positif mengikat perilaku manusia. Pembatasan keleluasaan tersebut yakni nilai-nilai ketertibserta kesusaan.⁵

Perjanjian sebagai salah satu dari perbuatan hukum pasti tidak luput dari asas serta kaidah umum perjanjian, antara lain yakni terkait dengan terdapatnya asas kebebasan berkontrak dalam persyaratan penyusunan perjanjian. Asas kebebasan berkontrak sebagaimana dijabarkan menandakan bahwasanya pada sebuah perjanjian tentu terdapat persetujuan di antara kedua belah pihak kata lebih yang didasari atas dasar kerelaan, kehendak bebas, serta kepentingan dari pihak tersebut yang kemudian dituangkan secara tertulis berupa klausula-klausul perjanjian yang mana mengikat masing-masing dari mereka.

Sejalan dengan as tersebut, dapat dipahami bahwa dalam hukum perdata mengakui adanya kebebasan bagi setiap manusia untuk mengadakan suatu perjanjian dengan manusia lainnya.

Terkait dengan hal tersebut, dalam hukum Islam terdapat pula pengaturan-pengaturan terkait dengan perjanjian yang mana dapat diterapkan bagi sesama umat Islam yang mengadakan perjanjian.

Dalam melaksanakan aktivitas keperdataannya, umat Islam diberikan kebebasan untuk memberlakukan ajaran Islam khususny dalam bidang perjanjian.

⁵Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, hal. 5

Pemahaman terkait dengan kebebasan sebagai mana disebut kanya knikeleluasa angun
 amenyusun isi atau inti dari kegiatan kesepakatan,
 keleluasaan dalam menentukan metode implementasinya,
 keleluasaan dalam menentukan metode dalam menyelesaikan sengketa,
 serta keleluasaan untuk menentukan aturan yang mana yang
 dipakai terhadap permasalahan dalam perjanjian yang telah disusun.

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Pemilihan jenis penelitian ini disesuaikan batasan konflik hukum yang akan dicari jawabannya yaitu tentang dibuat dan diundangkannya sebuah peraturan pemerintah tentang sertifikat elektronik demi mewujudkan kepastian hukum.

Menurut Soerjono Soekanto penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁶

B. Pendekatan Penelitian

1. Pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) atau pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain.
2. Pendekatan konseptual (Conceptual Approach), beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum.

C. Sumber Bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer
 - a. Al-Qur'an
 - b. Undang-Undang No 2 Tahun 2014

⁶Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 13-14

2. Bahan Hukum Sekunder

Buku-buku, thesis, jurnal dan dokumen-dokumen yang mengulas tentang masalah penelitian.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Dilakukan dengan membuat ulasan bahan-bahan pustaka, maupun penelusuran melalui media internet yang ada kaitannya dengan masalah penelitian.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Menggunakan analisa normatif, dengan memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan permasalahan dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

Prinsip-Prinsip Perjanjian Dalam Hukum Islam

Pihak-pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan untuk melakukan suatu perjanjian, baik tentang obyek perjanjian maupun syarat-syaratnya, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian sengketa apabila terjadi dikemudian hari. Kebebasan menentukan syarat-syarat ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam. Prinsip ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama atau setara antara satu dengan yang lain. Prinsip ini penting untuk dilaksanakan oleh para pihak yang melakukan perjanjian terhadap suatu perjanjian karena sangat erat hubungannya dengan penentuan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak untuk pemenuhan prestasi dalam perjanjian yang dibuatnya.

Pelaksanaan prinsip ini dalam perjanjian dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama dan memenuhi segala hak dan kewajiban, tidak saling menzalimi dan dilakukannya secara berimbang tanpa merugikan pihak lain yang

terlibat dalam perjanjian tersebut.⁷ Ada tiga syarat yang harus dipenuhi agar suatu *ijab* dan *qobul* dipandang sah serta memiliki akibat hukum yakni pertama : *jala'ul ma'na* yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis perjanjian yang dikehendaki, kedua: *tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qobul*, dan ketiga : *jazmul iradataini* yaitu antara *ijab* dan *qobul* menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ada keraguan sedikitpun, tidak berada dibawah tekanan dan tidak berada dalam keadaan terpaksa. Pelaku perjanjian disyaratkan harus *mukallaf* (*aqil baligh*, berakal sehat, dewasa dan cakap hukum). Jadi tidak sah perjanjian apabila dilakukan oleh anak-anak dan orang gila serta orang-orang yang berada di bawah pengampunan. Para ahli hukum Islam sepakat bahwa batasan umur pelaku perjanjian diserahkan kepada 'urf (Adat) setempat dan atau peraturan perundangundangan yang berlaku dalam suatu negara.⁸

Para ahli hukum Islam (para *Fuqaha*) sepakat bahwa sesuatu obyek perjanjian harus memenuhi empat syarat yakni pertama : perjanjian harus sudah ada secara konkrit ketika perjanjian dilangsungkan atau diperkirakan akan ada pada masa akan datang. Dalam perjanjian-perjanjian tertentu ketentuan ini dapat dibenarkan seperti perjanjian salam (pesan barang dengan pembayaran harga sebagian atau seluruhnya lebih dahulu), perjanjian ijarah/*leasing* (sewa menyewa), atau juga dalam bentuk bagi hasil (*mudharabah*), di mana obyek *akad* cukup diperkirakan akan ada pada masa yang akan datang, kedua : dibenarkan oleh *syara'*, jadi sesuatu yang tidak dapat menerima hukum perjanjian tidak dapat menjadi obyek perjanjian, harta yang diperoleh secara halal dan halal dimanfaatkan (*mutaqawwam*) adalah sah pula dijadikan obyek perjanjian, ketiga : perjanjian harus dapat diserahkan ketika terjadi perjanjian, namun tidak berarti harus diserahkan seketika, maksudnya dapat diserahkan pada saat yang telah ditentukan dalam perjanjian, keempat : perjanjian harus jelas atau dapat ditentukan (*mu'ayyan*) dan harus diketahui oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Apabila tidak ada kejelasan tentang perjanjian yang dibuatnya, maka

⁷Dawam Rahardjo, *Ensiklopedi Al-Qur'an, Tafsir Sosial Berdasarkan Konsep-konsep Kunci*, Paramadina bekerjasama dengan Jurnal Ulumul Qur'an, Jakarta, 2002, hal. 369-388

⁸Wahbah al Zuhaili, *Al Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Dar al Fikr al Mu'ashir, Damaskus, Jilid 4, 1997.

akan menimbulkan perselisihan dikemudian hari. Disini peranan adat (Uruf) sangat diperlukan.

Pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian disebut dengan subyek hukum yang mengandung hak dan kewajiban. Subyek hukum ini dapat manusia dan badan hukum. Pada umumnya, berlakunya manusia sebagai pembawa hak adalah pada saat ia dilahirkan dan akan berakhir seketika yang bersangkutan meninggal dunia. Bahkan seorang anak yang masih dalam kandungan ibunya menurut hukum dapat dianggap sebagai pembawa hak atau dianggap sebagai telah lahir jika kepentingannya memerlukan, terutama masalah waris. Tetapi dalam hukum Islam tidak semua orang dapat melaksanakan sendiri dan kewajibannya dan keadaan ini disebut dengan "*Mahjur 'Alaih*" sebagaimana tersebut dalam al Qur'an Surat An-Nisa ayat 5 yang artinya "*janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akal nya, harta (mereka yang dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan*".

Berdasarkan hal tersebut di atas, dalam hukum Islam dikenal dengan orang yang tidak cakap bertindak dalam hukum yaitu mereka yang disebut dengan "*assyu fah*". Menurut Muhammad Ali As Sayis sebagaimana yang dikutip oleh Hasballah Thaib yang dimaksud dengan As Shufaha ialah orang yang tidak sempurna akal nya dalam hal memelihara hartanya dan kebaikan tasharruf padanya, dalam hal ini anak-anak yang belum dewasa, orang gila dan orang yang selalu membuat mubazir dalam hidupnya.⁹ Menurut Pasaribu dan Lubis orang yang termasuk *mahjur 'alaih* (tidak cakap bertindak) adalah anak yang masih dibawah umur, orang yang tidak sehat akal nya dan orang yang boros yang selalu membuat mubazir dalam hidupnya.¹⁰

Menurut Pasal 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) bahwa seorang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal telah mencapai umur paling rendah 18 (delapanbelas) tahun atau pernah menikah. Sedangkan badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan

⁹Hasballah Thaib, *Hukum Benda Menurut Islam*, Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa, Medan, 1992, hal.9

¹⁰Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 10.

hukum, dapat melakukan perbuatan hukum dalam hal tidak dinyatakan *taflis* / pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Tujuan Perjanjian (*Maudhu'ul 'Aqd*)

Tujuan perjanjian merupakan suatu hal yang sangat penting dalam sebuah perjanjian yang dilaksanakan. Dalam hukum Islam yang dimaksud dengan *maudhu'ul 'Aqd* (tujuan perjanjian) adalah untuk apa suatu perjanjian dilakukan (*al maqshad al ashli alladzi syaria al 'aqd min ajlih*) oleh seseorang dengan orang lain dalam rangka melaksanakan suatu muamalah avitara manusia, dan yang menentukan akibat hukum dari suatu perjanjian adalah *al mysyarri* (yang menetapkan syari'at) yakni Allah sendiri. Dengan kata lain, akibat hukum dari suatu perjanjian harus diketahui melalui *syara'* dan harus sejalan dengan kehendak *syara'*. Atas dasar ini, semua perjanjian yang tujuannya bertentangan dengan *syara'* (hukum Islam) adalah tidak sah dan oleh karena itu tidak menimbulkan akibat hukum, misalnya menjual barang haram (minuman *khamar*), jika ini terjadi maka akibat hukum tidak tercapai dan tidak mempunyai efek hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan perjanjian dipandang sah dan mempunyai akibat hukum sebagai berikut yaitu pertama : tujuan perjanjian tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa perjanjian yang diadakan, tujuan hendaknya baru ada pada saat *akad* diadakan, misalnya perjanjian ijarah (perjanjian kerja) yang diadakan antara suami isteri untuk melakukan pekerjaan dalam rumah tangga.¹¹ Perjanjian ini tidak sah sebab tujuan perjanjian telah menjadi kewajiban isteri untuk melakukan pekerjaan itu menurut ketentuan agama, meskipun tanpa adanya perjanjian tersebut, kedua : tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan perjanjian, misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah dalam jangka waktu dua tahun, tujuannya untuk mengambil manfaat dari perjanjian tersebut. Jika manfaat tidak tercapai maka

¹¹Ahmad Azhar Basyir, *Prinsip-prinsip Hukum Muamalat*, UII Press Yogyakarta, 2004, hal. 99-101

perjanjian menjadi rusak sejak tujuannya hilang, ketiga : tujuan perjanjian harus dibenarkan oleh *syara'*, jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tidak sah, seperti perjanjian riba dan sebagainya.

Para pakar hukum Islam sepakat bahwa suatu perjanjian dipandang tidak sah atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan apabila terdapat hal-hal seperti keterpaksaan, kekeliruan dalam Objek Perjanjian (*Ghalath*), penipuan (*Tadlis*) dan tipu muslihat (*Taghir*). *Khiyar* menurut harfiah adalah memilih mana yang lebih baik dari dua hal atau lebih. Secara terminologis al Zuhaily mendefinisikan *khiyar* adalah hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian untuk meneruskan atau tidak meneruskan perjanjian dengan mekanisme tertentu.

Menurut Ahmad Azhar Basyir *Khiyar* berarti hak memiliki antara barang-barang yang diperjual belikan bila hal dimaksud menyangkut penentuan-penentuan barang yang akan dibeli.¹² Hak *khiyar* ini dimaksudkan guna menjamin agar perjanjian yang diadakan benar-benar terjadi atas kerelaan penuh pihak-pihak bersangkutan karena sukarela itu merupakan prinsip bagi sahnya suatu perjanjian.¹³

Para ahli hukum Islam membedakan *khiyar* yang bersumber dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian seperti *khiyar syarath* dan *khiyar ta'yin*, dan *khiyar* yang bersumber dari *syara'* itu sendiri seperti *khiyar 'aib*, *khiyar ru'yah* dan *khiyar majlis*. Di bawah ini akan diuraikan masing-masing *khiyar* tersebut.

1. *Khiyar Syarath*

Khiyar syarath adalah hak memilih antara melangsungkan atau membatalkan perjanjian yang telah terjadi, bagi masing-masing, atau salah satu pihak dalam waktu tertentu. Misalnya pembeli mengatakan “saya beli barang ini dari engkau dengan syarat saya berhak memilih antara meneruskan atau membatalkan perjanjian tersebut selama satu minggu”. Ahmad Azhar Basyir menjelaskan bahwa Imam Hambali tidak membatasi berapa hari lamanya, panjang

¹²Ahmad Azhar Basyir, *Prinsip-prinsip Hukum Muamalat*, UII Press Yogyakarta, 2004, hal. 99-101

¹³Ridwan Suwardy, *Serba-Serbi Akad Menurut Kompilasi Hukum Syari'ah*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2009, hal. 12

pendek dibolehkan asal dapat ditentukan atas kerelaan masing-masing pihak yang bersangkutan. Sedangkan Abu Hanifah dan Imam Syafi'i membatasi syarat tersebut tidak boleh lebih dari tiga hari. Imam Maliki berpendapat lama khiyar itu tergantung kepada barang yang diperjualbelikan, sesuai dengan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat.

2. *Khiyar Ta'yin*

Khiyar ta'yin adalah hak pilih bagi pembeli dalam menentukan barang yang menjadi obyek perjanjian. *Khiyar at ta'yin* berlaku apabila obyek perjanjian hanya satu dari sekian banyak barang yang berbeda kualitas dan harganya dan satu pihak pembeli, misalnya diberi hak menentukan mana yang akan dipilihnya. *Khiyar ta'yin* dibolehkan apabila identitas barang yang menjadi obyek perjanjian belum jelas. Oleh sebab itu, *khiyar at ta'yin* berfungsi untuk menghindarkan agar perjanjian tidak terjadi terhadap sesuatu yang tidak jelas (*majhul*).

3. *Khiyar 'Aib*

Khiyar 'aib yaitu hak untuk membatalkan atau melangsungkan perjanjian bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, apabila terdapat suatu cacat pada obyek perjanjian dan cacat itu tidak diketahui pemiliknya ketika perjanjian berlangsung. Misalnya seseorang membeli satu kilogram kurma, tetapi sebahagian dari kurma itu sudah busuk dan tidak diketahui oleh sipembeli kurma itu sebelumnya. Dalam kasus ini, para ahli hukum Islam sepakat untuk ditetapkan khiyar bagi pembeli. Dasar hukumnya adalah Hadist Riwayat Ibnu Majah dari Uqabah Ibn Amir, Rasulullah Saw. Bersabda bahwa sesama muslim itu bersaudara, tidak halal bagi seseorang menjual barangnya kepada muslim lainnya, padahal pada barang itu terdapat cacat (*aib*) yang tersembunyi.

4. *Khiyar 'ar Ru'yah*

Khiyar ar ru'yah adalah hak pilih bagi pembeli untuk menyatakan berlaku atau batal jual beli yang ia lakukan terhadap suatu obyek yang belum ia lihat ketika perjanjian berlangsung. Dasar hukum dari *khiyar ar Ru'yah* ini adalah Hadist Riwayat al Daruqutni dari Abu Hurairah r.a “*Manisyatara Syaian lam yarahu fahua bil khiyari iza ra-ahu*”(siapa yang membeli sesuatu yang belum ia lihat, maka ia berhak khiyar apabila telah melihat barang itu).

Akad seperti ini menurut ulama Hanafiah, Malikiyyah dan Zahiriyah terjadi karena obyek yang akan dibeli itu tidak ada ditempat berlangsungnya perjanjian, atau karena sulit dilihat seperti ikan kaleng. *Khiyar ar Ru'yah* ini mulai berlaku sejak pembeli melihat barang yang akan dia beli.¹⁴

5. *Khiyar Majelis*

Khiyar majelis adalah hak pilih bagi kedua belah pihak yang berperjanjian untuk meneruskan atau tidak meneruskan perjanjian selama keduanya masih dalam majelis *akaddan* belum berpisah. Khiyar Majelis hanya berlaku dalam perjanjian yang bersifat mengikat kedua belah pihak seperti jual beli dan sewa menyewa.

Penyebab Berakhirnya Suatu Perjanjian

1. Terpenuhinya Tujuan Perjanjian

Suatu perjanjian dipandang berakhir apabila tujuan perjanjian sudah tercapai. Dalam perjanjian jual beli misalnya, perjanjian dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah tangan kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam perjanjian gadai (*rahn*) dan pertanggungan (*kafalah*), perjanjian dipandang telah berakhir apabila hutang telah terbayar. Perjanjian bisa dianggap berakhir jika telah berakhirnya masa perjanjian, misalnya perjanjian sewa menyewa sudah habis, kontak menjadi berakhir dengan sendirinya.

2. Berakhir karena Pembatalan (*Fasakh*)

Perjanjian dapat dibatalkan karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh *syara'*, seperti yang disebutkan dalam perjanjian yang rusak karena tidak memenuhi rukun dan syaratnya. Perjanjian semacam ini harus *difasakh*, baik oleh para pihak itu sendiri maupun oleh hakim, kecuali terdapat hal-hal yang menyebabkan *fasakh* tidak dapat dilakukan seperti pihak pembeli sudah menjual barang yang dibelinya. Dalam kasus yang terakhir ini, pembeli wajib mengembalikan nilai barang yang dijualnya itu dengan nilai pada saat ia menerima barang, dan bukan mengembalikan harga yang disepakati.

¹⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000, hal. 137

3. Putus demi Hukum (*Infisakh*)

Berakhirnya perjanjian karena putus dengan sendirinya atau putus demi hukum, karena disebabkan isi perjanjian tidak mungkin untuk dilaksanakan (istihlah *al tanfidz*), misalnya adanya bencana alam (*force majeure*), atau sebab-sebab lain yang tidak mungkin dilaksanakan oleh pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian kalau dilaksanakan ia akan menderita rugi.

4. Karena Kematian (Wafat)

Tentang hal ini para ahli hukum Islam berbeda pendapat, sebahagian dari mereka mengatakan bahwa tidak semua perjanjian otomatis berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak yang melaksanakan perjanjian. Sebahagian lagi menyatakan bahwa perjanjian dapat berakhir dengan meninggalnya orang yang melaksanakan perjanjian, diantaranya perjanjian sewa menyewa, gadai (*rahn*), *al hafalah*, *asy syirkah*, *al wakalah* dan *al muzara'ah*. Perjanjian juga dapat berakhir dalam perjanjian *bai' al fudhul* yakni suatu bentuk jual beli yang keabsahannya tergantung pada persetujuan orang lain, dalam hal ini dapat dibatalkan apabila tidak mendapat persetujuan dari pemilik modal.

5. Tidak ada Persetujuan (*'Adam al Ijazah*)

Perjanjian dapat berakhir karena pihak yang memiliki kewenangan tidak memberikan persetujuannya terhadap pelaksanaan perjanjian yang telah dibuatnya. Pada umumnya para pihak yang berwenang tidak memberikan persetujuannya karena perjanjian tersebut pembuatannya menyimpang dari ketentuan yang telah digariskan oleh hukum *syara'*, atau tidak memenuhi syarat dan rukun perjanjian yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

Perjanjian merupakan hal penting dalam kehidupan manusia, sebab dengan perjanjian hubungan antara manusia dalam mencari kehidupan akan terlaksana sebagaimana yang diharapkan. Hukum perjanjian dalam Islam telah diatur secara rinci dengan prinsip bahwa perjanjian itu adalah pertalian antara *ijab qobul* yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadapnya. Ada tiga unsur dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yakni, adanya pertalian *ijab qobul*, dibenarkan oleh *syara'* dan mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya. Para ahli hukum Islam juga sepakat bahwa obyek perjanjian adalah

segala sesuatu yang dapat dijadikan obyek perjanjian dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Obyek perjanjian ini dapat berbentuk benda berwujud seperti tanah atau rumah dan dapat berbentuk benda yang tidak berwujud seperti manfaat dari suatu benda.

Kriteria Akad / Perjanjian Yang Dapat Dimuat Dalam Pembuatan Akta Autentik Notariil

Dalam menghasilkan suatu akta perjanjian sebagaimana dikehendaki oleh syariat, maka diperlukan bermacam pengkajian terkait dengan ide, gagasan, maupun pemikiran, yang berkaitan dengan norma, maupun peraturan-peraturan dalam pembuatan akta. Mengacu pada bermacam penjabaran di atas, bisa dipahami bahwasanya terdapat bermacam hal dari perjanjian dalam hukum Islam yang berperan serta dalam pembuatan akta perjanjian melalui notaris. Bermacam hal yang perlu dikaji secara mendetil terkait dengan peranan sebagaimana dimaksud antara lain:

1. Dalam membuat akta autentik, notaris sepatutnya memperhatikan penjabaran dalam Surat Al Baqarah ayat 282 antara lain:
 - a. Kewajiban mendatangkan dua saksi laki-laki dalam pembuatan akta. Jika tidak diperoleh dua saksi laki-laki, maka bisa seorang laki-laki dan dua orang perempuan.
 - b. Adanya kewajiban bagi pihak yang berhutang untuk kemudian membacakan hutangnya tersebut dan kemudian notaris menuliskannya. Apabila penghutang tidak mampu membacakan keterangan terkait dengan hutangnya tersebut, maka walinya boleh membacakannya. Seorang notaris juga memiliki kewajiban untuk menuliskan sebagaimana adanya.
2. Notaris wajib memberikan perhatian bahwasanya pengaturan perjanjian dalam hukum Islam pada dasarnya berbeda antara hukum Islam dengan hukum perdata pada KUH Perdata di samping bermacam kemiripan yang ada di dalamnya. Satu di antara perbedaan sebagaimana dimaksud yakni bahwa dalam hukum Islam diharamkan semua bentuk riba yang mana hal tersebut

tidak dikenal dalam hukum perdata yang mengacu pada KUH Perdata ataupun undang-undang.

3. Seorang notaris hendaknya memiliki pemahaman yang baik terkait dengan sistem hukum perjanjian Islam supaya akta yang disusun bisa sesuai dengan apa yang dikehendaki hukum Islam tersebut. selain itu hendaknya menguasai bermacam kaidah fikih yang mana salah satunya disebutkan bahwasanya “pada dasarnya semua bentuk *muamalah* boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”(Fatwa Dewan Syari’ah Nasional, DSN-MUI/IV/2000).
4. Peran notaris sebagaimana diamanatkan undang-undang memiliki kemiripan dengan peran juru tulis sebagaimana dijabarkan dalam Surat Al-Baqarah 282. Satu diantara kemiripan yakni bahwa syarat menjadi seorang notaris mengacu pada UUJN yakni bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, sedangkan dalam Islam hendaknya penulisan transaksi dilakukan oleh seorang juru tulis yang terpercaya dan adil. Adil sebagaimana dimaksud yakni orang yang senantiasa menjalankan perintah-perintah Allah serta menjauhi larangan-larangan-Nya. Selain itu seorang juru tulis diwajibkan menerima permintaan untuk menuliskan suatu transaksi muamalah terlebih pada transaksi non tunai baik dicicil maupun hutang.

Membahas mengenai akta perjanjian terlebih dahulu perlu diketahui beberapa macam pembuatan akta perjanjian, yaitu :

1. Akta di bawah tangan
Akta yang dibuat oleh para pihak dengan tidak melibatkan notaris.
2. Akta notariil
Akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris.
3. Akta yang dilegalisasi
Akta dibawah tangan yang disahkan atau dilegalisir oleh notaris.
4. Akta yang didaftar
Akta dibawah tangan yang ditegaskan keberadaannya dengan cara mendaftar pada daftar khusus oleh notaris.

Dari keempat macam akta tersebut diatas yang menjadi bahan kajian dalam penulisan ini adalah akta notariil yaitu akta yang pembuatannya dihadapan notaris yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang sekarang masih berlaku dan dijadikan acuan dalam pembuatan perjanjian adalah Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, terdapat tiga unsur pokok yang harus diperhatikan dalam pembuatan akta autentik, yaitu :

1. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang
2. Dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum
3. Pegawai umum tersebut mempunyai kewenangan untuk itu

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akte notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengatur mengenai bentuk akta.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun, notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya. Hal tersebut di atas sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 38 ayat 3 huruf c yang berbunyi “Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan”. Peristiwa hukum menyangkut lahirnya suatu perjanjian tidak lepas dari kaidah dan prinsip umum dari suatu perjanjian, yaitu syarat dasar

terbentuknya perjanjian itu sendiri dengan adanya prinsip kebebasan berkontrak sebagai landasan terbentuknya perjanjian. Prinsip kebebasan berkontrak yang dimaksud antara lain mengindikasikan bahwa dalam suatu perjanjian semestinya ada kesepakatan-kesepakatan dari masing-masing kedua belah pihak yang dibentuk secara bebas tanpa paksaan, kebebasan membentuk keinginan dari para pihak untuk dicantumkan dalam suatu klausula perjanjian sangat penting bagi keabsahan dari perjanjian itu sendiri. Jadi berdasarkan uraian diatas yang menjadi pedoman/kontribusi secara umum adalah pada isi akta perjanjian yang akan dibuat. Sistem hukum perjanjian Islam dan berbagai macam perjanjian dalam hukum Islam menuntut bagi para notaris untuk memahami dan memiliki pengetahuan yang cukup mengenai hukum perjanjian Islam. Untuk membuat konsep suatu akta perjanjian Islam maka seorang notaris membutuhkan pengetahuan mengenai hukum perjanjian Islam.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa kriteria *akad* yang dapat dijadikan pedoman dalam pembuatan akta otentik notariil adalah dengan dasar perjanjian hukum Islam, notaris wajib memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah ayat 282 secara menyeluruh yaitu dalam setiap pembuatan akta autentik notariil tersebut harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi laki-laki, dan jika tidak terdapat saksi 2 (dua) orang laki-laki maka saksinya bisa diganti dengan seorang laki-laki dan 2 (dua) orang perempuan hal ini sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) UUJN No. 2 Tahun 2014 yaitu, "Setiap akta yang dibuat dan dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain". Disamping itu akta autentik notariil tersebut harus dibuat oleh para penghadap yang cakap bertindak dalam hukum (orang-orang berakal) dan objek yang diperjanjikan tidak dilarang berdasarkan undang-undang atau diharamkan dalam hukum perjanjian Islam.

KESESUAIAN UUJN NO 2 TAHUN 2014 DENGAN PRINSIP AKAD YANG ADA DALAM HUKUM ISLAM DALAM PEMBUATAN AKTA NOTARIIL

Akta Notaris pada prinsipnya adalah suatu bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris mengenai hak dan kewajiban seseorang, para pihak yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta Notaris dibuat berdasarkan ketentuan yang terdapat didalam UUJN No. 2 Tahun 2014. Dalam bidang perjanjian (*akad*) yang dibuat oleh para pihak dihadapan notaris maka akta perjanjian tersebut haruslah memenuhi prinsip-prinsip keadilan dan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dan notaris wajib bersikap netral (*independen*) dalam pembuatan akta perjanjian tersebut.

Pengertian perjanjian atau kontrak dalam KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) pihak atau lebih mengikat dirinya terhadap 1 (satu) orang atau lebih”. Menurut Salim HS perjanjian atau kontrak merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana satu subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.¹⁵

Menurut suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan 1 (satu) hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara 2 (dua) orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁶ Ada 3 (tiga) unsur yang dapat dirangkum terhadap pengertian perjanjian didalam suatu akta notariil :

1. Ada orang yang menuntut (kreditur).
2. Ada orang yang dituntut (debitur).
3. Ada sesuatu yang dituntut (prestasi).

Prestasi umumnya terdiri dari 3 (tiga) jenis berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata yaitu:

¹⁵Salim HS, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 25-27.

¹⁶Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis (Prinsip Pelaksanaanya di Indonesia)*, Raja Grafindo Persada, 2008, hal. 30-31.

- a. Berbuat sesuatu.
- b. Tidak berbuat sesuatu.
- c. Menyerahkan sesuatu.

Pihak yang tidak melakukan prestasi disebut melakukan wanprestasi.

Wanprestasi dapat terjadi apabila :

- a. Tidak berbuat sesuatu yang tidak diperjanjikan.
- b. Tidak menyerahkan sesuatu yang telah diperjanjikan.
- c. Berbuat sesuatu atau menyerahkan sesuatu tetapi terlambat atau tidak sesuai yang diperjanjikan.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian seharusnya tidak dilakukan.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa, “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat suatu perjanjian yang sah harus memenuhi 4 syarat yaitu :

- a. Perijinan yang bebas dari orang-orang yang mengikat diri.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab (*oorzaak*) yang halal artinya tidak terlarang.¹⁷

Akta perjanjian yang dibuat oleh notaris memiliki kesesuaian dengan prinsip-prinsip perjanjian (*akad*) yang terdapat didalam hukum Islam. Menurut az-Zarqa' suatu *akad* merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri. Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri itu sifatnya tersembunyi dalam hati, oleh sebab itu untuk menyatakan kehendak masing-masing harus diungkapkan dalam suatu pernyataan. Pernyataan pihak-pihak yang berakad itu disebut dengan *ijab* dan *qobul*.

Dalam hukum Islam perjanjian (*akad*) merupakan kesepakatan bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih melalui *ijab* dan *qobul* yang memiliki ikatan hukum bagi semua pihak yang terlibat untuk melaksanakan apa yang menjadi kesepakatan tersebut. Prinsip perjanjian (*akad*) yang terdapat di dalam hukum Islam memiliki kesesuaian dengan prinsip *akad*

¹⁷Munir Fuadi, *Hukum Kontrak Dari Segi Hukum Bisnis*, Citra Bakti Aditya, Bandung, 2010, hal. 50

perjanjian yang dibuat oleh notaris dimana para pihak yang membuat perjanjian (*akad*) sepakat untuk membuat perjanjian tersebut di dalam bentuk akta notariil yang memiliki ikatan hukum bagi para pihak yang membuat kesepakatan tersebut.

Dalam hukum Islam salah satu prinsip dasar dari suatu perjanjian (*akad*) adalah perjanjian (*akad*) tersebut harus dilakukan secara benar, adil dan seimbang serta tidak saling merugikan orang lain. Dalam sejarah dari hukum Islam, salah satu prinsip dasar dari suatu transaksi adalah bahwa suatu transaksi haruslah dilakukan secara benar dan tidak saling merugikan orang lain. Dalam hal ini Allah berfirman dalam surat an Nisa ayat 29 “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil*”.

Prinsip kebenaran, keadilan dan keseimbangan dalam membuat perjanjian (*akad*) di dalam hukum Islam memiliki kesesuaian dengan prinsip pembuat akta notariil dimana suatu perjanjian (*akad*) sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat dan isi akta perjanjian yang dibuat dihadapan notaris tersebut wajib mencerminkan keadilan dan keseimbangan hak dan kewajiban diantara para pihak.¹⁸ Isi perjanjian di dalam akta notaris tidak dibenarkan memihak kepada salah satu pihak atau lebih memberikan keuntungan bagi salah satu pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hukum perjanjian (*akad*) di dalam Islam dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu :

1. Hukum pokok akad (*al-hukm al-ashli li al-'aqd*)
2. Hukum tambahan akad (*al-hukm al-tab'i li al-'aqd*)

Hukum pokok *akad* adalah akibat hukum pokok yang timbul dari penutupan *akad*. Sedangkan akibat hukum yang timbul karena suatu *akad*. Akibat hukum tambahan *akad* ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu akibat hukum yang ditentukan oleh syari'ah dan akibat hukum yang ditentukan oleh para pihak sendiri. Prinsip *akad* dalam hukum Islam yang menyebutkan adanya hukum pokok dan hukum tambahan sesuai pula dengan prinsip yang terkandung didalamnya pembuatan akta notariil yang juga didasarkan kepada akibat hukum dari suatu perjanjian yaitu perikatan yang telah diatur oleh undang-undang diatur

¹⁸Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 69-71

oleh undang-undang dengan sendirinya. Hal ini yang disebut dengan unsur *naturalia* yaitu suatu unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dapat dikatakan bahwa unsur *naturalia* ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian. Sebagai contoh jika dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUH Perdata bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi atas barang yang dijualnya. Disamping akibat hukum perjanjian pokok ada juga disebut akibat hukum perjanjian tambahan didalam suatu pembuatan akta perjanjian notariil. Akibat hukum tambahan ini merupakan suatu akibat yang ditimbulkan para pihak karena telah memperjanjikannya dalam akta perjanjian notariil tersebut. Hal ini disebut dengan istilah unsur *aksidentalialia*. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar hutangnya dikenakan denda 0,5% per bulan setiap keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama 3 (tiga) bulan berturut-turut barang yang sudah dibeli dengan angsuran dapat ditarik kembali oleh kreditur tanpa melalui pengadilan.

Dalam sistem hukum Islam, kedudukan kata sepakat terhadap suatu perjanjian (*akad*) sangat dijunjung tinggi yang berarti memiliki kesesuaian dengan prinsip pembuatan akta perjanjian yang dibuat dihadapan notaris dimana dikenal prinsip *pacta sunt servanda* yang berarti janji itu mengikat dan harus ditepati. Dalam hukum Islam sesuai firman Allah dalam QS al Maidah : 1 yaitu, “*Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad akad itu*”. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk *akad* ada 4 (empat) yaitu :

1. Para pihak yang membuat *akad* (*al-‘aqidan*)
2. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-‘aqd*)
3. Objek *akad* (*maudhu’ al-‘aqd*)

Rukun *akad* dalam hukum Islam memiliki kesesuaian dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notariil yaitu sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu (adanya objek tertentu)
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Adapun syarat-syarat umum terbentuknya suatu akad menurut hukum Islam adalah :

1. *Ijab* dan *qabul* haruslah dilakukan oleh orang-orang yang mewakili kecakapan berbuat. Dalam hal ini orang tersebut waras, cukup umur (mencapai umur tamyiz) dan tidak boros.
2. *Ijab qabul* harus tertuju kepada objek tertentu.
3. *Ijab qabul* harus dilakukan oleh kedua belah pihak dalam kontrak atau jika salah pihak tidak hadir, maka dapat ditujukan kepada pihak ketiga, dimana pihak ketiga menyampaikannya kepada pihak yang tidak hadir, dan pihak yang tidak hadir menyatakan *qabulnya*.
4. *Akad* tidak dilarang oleh nas syarak.
5. Memenuhi syarat-syarat khusus bagi *akad* tertentu.
6. *Akad* itu bermanfaat.
7. *Ijab* harus tetap shahih sampai saat dilakukan *Qabul*. Artinya tidak sah *akad* jika sebelum *qabul* dilakukan telah terjadi pembatalan *ijab*, atau pelaku *ijab* telah gila atau meninggal dunia.
8. *Ijabqabul* dilakukan dalam satu majelis, yakni dengan tatap muka atau *qabul* tunda. Akan tetapi, menurut mazhab syafi'i *qabul* harus segera diucapkan setelah *akad* dan tidak boleh ditunda-tunda.
9. Tujuan *akad* harus jelas dan diakui oleh syarak. Misalnya, *akad* nikah bertujuan antara lain untuk menghalalkan hubungan suami istri, karena itu *akad* semua dilarang.

Syarat-syarat umum sahnya perjanjian (*akad*) menurut hukum Islam memiliki kesesuaian dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Pembuatan Akta Autentik Notaris. *Ijab* dan *qabul* dalam hukum Islam adalah mengandung pengertian penyerahan dan penerimaan yang berarti telah memenuhi unsur kesepakatan para pihak di dalam hukum perjanjian menurut KUH Perdata. *Ijab* dan *qabul* harus tertuju pada objek tertentu

memiliki kesesuaian dengan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yaitu adanya objek tertentu. Perjanjian (*akad*) dalam hukum Islam tidak dilarang oleh nas syarak, hal ini memiliki kesesuaian Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata yaitu suatu sebab yang tidak terlarang dan *akad* (perjanjian) harus bermanfaat dan tidak dilarang oleh nas syarak hal ini sesuai dengan prinsip hukum perjanjian dalam KUH Perdata yaitu perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta autentik notariil tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang dan kepatutan yang diakui umum.

Kesesuaian prinsip-prinsip *akad* yang ada dalam hukum Islam dengan prinsip-prinsip pembuatan akta autentik notariil (perjanjian) dalam hukum perjanjian berdasarkan asas-asas hukum perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata dan dalam UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014 yang diantaranya adalah :

- a. Adanya *Aqid*/para penghadap harus *ahliyah* (cakap bertindak di dalam hukum) menurut hukum Islam, sedangkan menurut Pasal 39 ayat (1) huruf a UUJN No. 2 Tahun 2014 penghadap harus berumur 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah dan Pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu cakap melakukan perbuatan hukum.
- b. Adanya prinsip *ikhtiyari* (suka rela) kesepakatan dalam membuat *akad* / akta notariil dari *aqid* / para penghadap tanpa adanya tekanan dari salah satu pihak atau pihak lain. Hal ini sesuai dengan asas hukum perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu Adanya kesepakatan para pihak, yang merupakan dasar hukum dari pembuatan akta autentik notariil.
- c. Adanya objek *akad* / perjanjian yang tidak dilarang menurut hukum perjanjian Islam. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata tentang Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu objek tersebut tidak terlarang menurut undang-undang.
- d. Adanya prinsip *taswiyah* (kesetaraan/keseimbangan) dari segi hak dan kewajiban dalam pembuatan akta notariil dan notaris harus bersikap independen (netral) terhadap para pihak yang menghadap kepadanya.

- e. Adanya prinsip itikad baik dalam melaksanakan *akad* /perjanjian yang telah dituangkan ke dalam akta notariil.

KESIMPULAN

Prinsip-prinsip yang terkandung dalam perjanjian Islam dan dapat diterapkan secara normatif dalam pembuatan akta notariil di Indonesia ialah *Ilahiah* atau prinsip Tauhid yaitu kegiatan *mu'amalah* termasuk perbuatan perjanjian tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai Ketauhidan. Dengan kata lain setiap perbuatan manusia dalam kegiatan *mu'amalah* termasuk perbuatan perjanjian memiliki nilai tanggung jawab kepada masyarakat, kepada pihak kedua, kepada diri sendiri dan kepada Allah SWT. Prinsip lainnya adalah prinsip kebolehan (*Mabda' al-Ibahah*) yang artinya segala sesuatu diperbolehkan sampai terdapat adanya dalil yang melarang. Pengertian dari segala sesuatu diperbolehkan bahwa segala sesuatu boleh atau mubah diperjanjikan sampai terdapat dasar hukum yang melarangnya. Prinsip tertulis al-Kitaba yang menyebutkan bahwa perjanjian hendaknyadilakukansecaratertulis agar dapatdijadikansebagai alat bukti apabila dikemudianhariterjadipersengketaan.

Kriteria *akad* yang dapat dijadikan pedoman dalam pembuatan akta otentik notariil adalah dengan dasar perjanjian Islam, notaris wajib memperhatikan ketentuan dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah ayat 282 secara menyeluruh yaitu pembuatan akta autentik tersebut harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi laki-laki, dan jika tidak terdapat saksi 2 (dua) orang laki-laki maka saksi nyabisadiganti dengan seorang laki-laki dan 2 (dua) orang perempuan hal ini sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) UUN No. 2 Tahun 2014 yaitu, "Setiap akta yang dibuat dan dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain". Disamping itu akta autentik notariil tersebut harus dibuat oleh notaris hanya untuk para penghadap yang cakap bertindak dalam hukum (orang-orang yang cakap bertindak di dalam hukum) dan objek yang diperjanjikan tidak dilarang berdasarkan undang-undang atau di haramkan dalam hukum perjanjian Islam, dan *akad* tersebut tidak mengandung kata-kata yang menyesatkan.

Kesesuaian akta notaris yang dibuat berdasarkan UUJN No. 2 Tahun 2014 dengan prinsip akad yang ada dalam hukum Islam adalah adanya *Aqid*/para penghadap harus *ahliyah* (cakap bertindak di dalam hukum) menurut hukum Islam, sedangkan menurut Pasal 39 ayat (1) huruf a UUJN No. 2 Tahun 2014 penghadap harus berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan Pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu cakap melakukan perbuatan hukum. Adanya prinsip *ikhtiyari* (sukarela) kesepakatan dalam membuat *akad* / akta notariil dari *aqid* / para penghadap tanpa adanya tekanan dan arisan salah satu pihak atau pihak lain. Hal ini sesuai dengan asas hukum perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata tentang syarat-syarat sah suatu perjanjian yaitu Adanya kesepakatan para pihak, yang merupakan dasar hukum dari pembuatan akta autentik notariil. Adanya objek *akad* / perjanjian yang tidak dilarang menurut hukum perjanjian Islam. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata tentang Syarat-syarat sah suatu perjanjian yaitu objek tersebut tidak terlarang menurut undang-undang. Adanya prinsip *taswiyah* (kesetaraan/keseimbangan) dari segi hak dan kewajiban dalam pembuatan akta notariil dan notaris harus bersikap independen (netral) terhadap para pihak yang menghadap kepadanya. Adanya prinsip tidak baik dalam melaksanakan *akad*/perjanjian yang telah dituangkan dalam akta notariil.

SARAN

1. Disarankan kepada notaris maupun para pihak yang hendak melakukan atau membuat suatu akad, agar senantiasa mendalami serta memahami segala peraturan serta prinsip-prinsip dalam hukum positif serta hukum Islam terkait dengan perjanjian, sehingga akad yang tercipta adalah akad yang sesuai dengan peraturan yang berlaku serta sesuai dengan ajaran Islam yang dapat diaplikasikan dalam kehidupan sehari-hari serta meminimalisir adanya sengketa.
2. Direkomendasikan agar notaris senantiasa mengkolaborasikan antara prinsip-prinsip perjanjian (akad) sebagaimana ditemui dalam hukum Islam dengan prosedur pembuatan akta autentik khususnya perjanjian yang diregulasi dalam

peraturan perundangan yang berlaku. Sehingga akta autentik tersebut dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta autentik.

3. Direkomendasikan kepada peneliti selanjutnya agar meneliti dan mengkaji secara mendetil persamaan ataupun perbedaan asas-asas sebagaimana ditemui pada hukum perjanjian Islam dengan regulasi serta prosedur pembuatan akta autentik yang diatur dalam UUN Tahun 2014 serta KUH Perdata sehingga diperoleh kolaborasi yang sempurna terkait dengan pembuatan akad autentik khususnya dalam sektor perjanjian..

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Azhar Basyir, *Prinsip-prinsip Hukum Muamalat*, UIIPress Yogyakarta, 2004, hal. 99-101
- Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 69-71
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 10.
- Dawam Rahardjo, *Ensiklopedi Al-Qur'an, Tafsir Sosial Berdasarkan Konsep-konsep Kunci*, Paramadinabekerjasama dengan Jurnal Ulumul Qur'an, Jakarta, 2002, hal. 369-388
- Hasballah Thaib, *Hukum Benda Menurut Islam*, Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa, Medan, 1992, hal. 9
- Karim Adiwarman, *Analisis Fiqh dan Keuangan serta Transaksi Bisnis Dalam Hukum Islam*, Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 16
- Muhammad Adam, *Akta Notaris Sebagai Akta Otentik*, Sinar Baru, Bandung, 2009, hal. 32
- Munir Fuadi, *Hukum Kontrak Dari Segi Hukum Bisnis*, Citra Bakti Aditya, Bandung, 2010, hal. 50
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000, hal. 137
- Ridwan Suwardy, *Serba-Serbi Akad Menurut Kompilasi Hukum Syariah*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2009, hal. 12

Salim HS, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 25-27.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, hal. 5

Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal. 1

Wahbah al Zuhaili, *Al Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Dar al Fikr al Mu'ashir, Damaskus, Jilid 4, 1997.

Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis (Prinsip Pelaksanaanya di Indonesia)*, Raja Grafindo Persada, 2008, hal.30-31.