



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

**IKHTISAR PUTUSAN
PERKARA NOMOR 12/PUU-XIX/2021**

Tentang

**Pengecualian Kewajiban Pendaftaran Terhadap Setiap Peralihan Hak Milik Dalam
Transaksi Perbankan Syariah**

Pemohon	: Rega Felix
Jenis Perkara	: Pengujian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945).
Pokok Perkara	: Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) UUPA bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28E ayat (1) dan ayat (2), Pasal 28H ayat (2), dan Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) UUD 1945.
Amar Putusan	: Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya.
Tanggal Putusan	: Selasa, 29 Juni 2021.
Ikhtisar Putusan	:

Bahwa Pemohon adalah perorangan warga negara Indonesia yang berprofesi sebagai advokat serta merupakan nasabah debitur dari salah satu Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dengan perjanjian pembiayaan Al Murabahah. Selanjutnya, Pemohon merasa bahwa kewajiban pendaftaran terhadap peralihan hak milik atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menghambat akses Pemohon untuk mendapatkan layanan perbankan syariah yang mudah dan aman, hal ini disebabkan karena perbankan syariah memiliki karakteristik khusus yang mensyaratkan banyaknya peralihan *underlying asset* sebagai dasar transaksi;

Terkait dengan kewenangan Mahkamah, oleh karena permohonan Pemohon adalah permohonan untuk menguji konstusionalitas norma Undang-Undang, *in casu* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terhadap UUD 1945, maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;

Bahwa menurut Pemohon dengan diterapkannya ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) UUPA secara *letterlijk* dalam transaksi perbankan syariah akan menyebabkan proses yang panjang, lama, dan berbiaya tinggi yang akhirnya akan dibebankan kepada Pemohon sebagai nasabah. Pemohon telah dapat menjelaskan hak konstusional yang dimilikinya serta kerugian konstusional yang dialaminya termasuk hubungan sebab akibat antara keduanya. Oleh karena itu, menurut Mahkamah, Pemohon memiliki kedudukan hukum sebagai Pemohon dalam Permohonan *a quo*;

Bahwa oleh karena Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo* dan Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan pokok permohonan.

Bahwa oleh karena permohonan a quo telah jelas, Mahkamah berpendapat tidak terdapat urgensi dan relevansinya untuk meminta keterangan pihak-pihak sebagaimana dalam Pasal 54 UU MK.

Terkait dengan pokok permohonan, Mahkamah mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Pemohon, pengaturan konsep kepemilikan benda dalam transaksi perbankan syariah di Indonesia tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU 21/2008), padahal hal tersebut merupakan ciri substansial pembeda antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Pengaturan terkait perbankan syariah diatur oleh tiga lembaga yaitu Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK) serta Mahkamah Agung. Pengaturan oleh tiga lembaga yang berbeda menyebabkan pengaturan terkait kepemilikan benda pun berbeda-beda dikarenakan UU 21/2008 tidak mengaturnya. Mendasarkan kepada *majma' fiqh al-Islami* dan *Accounting and Auditing On Islamic Finance Institution* (AAOIFI) maka metode penyerahan bergantung kepada *'urf* di wilayah masing-masing, sehingga sistem hukum yang berlaku di suatu negara juga ikut menjadi sumber hukum untuk menentukan prinsip syariah. Di Indonesia pengaturan terkait dengan hak kebendaan merujuk kepada UUPA yang memiliki asas tertutup, memaksa dan publikasi, sehingga ketentuan dalam UUPA harus diterapkan dalam transaksi apapun terkait peralihan hak atas tanah termasuk dalam transaksi perbankan syariah. Peralihan hak atas benda telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan termasuk pula telah diperkuat oleh berbagai putusan pengadilan dan Putusan Mahkamah Konstitusi;
2. Bahwa menurut Pemohon, penafsiran Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) UUPA berpengaruh terhadap sahnya transaksi perbankan syariah karena jika pasal tersebut ditafsirkan secara gramatikal akan menghambat akses Pemohon untuk mendapatkan layanan perbankan syariah yang mudah, aman, dan memiliki kepastian hukum, yaitu dalam hal transaksi *murabahah* yang dilakukan Pemohon terdapat dua kali jual beli yaitu antara pemasok dengan bank dan antara bank dengan nasabah sehingga akan terdapat dua kali pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT dan dua kali balik nama sehingga menyebabkan proses yang lama dan biaya tinggi. Selain harus memberikan pengecualian terhadap kata "peralihan" dalam Pasal 23 ayat (1) dan frase "serta sahnya peralihan" dalam Pasal 23 ayat (2) UUPA dalam transaksi perbankan syariah, Mahkamah demi menciptakan kepastian hukum juga harus memerintahkan kepada pembuat undang-undang untuk melakukan perubahan terhadap UU 21/2008;
3. Bahwa secara doktriner diakui bahwa hak milik atas tanah memiliki sifat turun temurun, terkuat dan terpenuh tanpa mengabaikan fungsi sosial yang melekat pada tanah itu sendiri. Sebagai hak milik yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh maka untuk pengalihan hak atas tanah seperti jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain, ditentukan dengan mekansime yang senantiasa menjamin kepastian hak atas tanah tersebut yaitu dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut secara terang dan tunai, *in casu* harus ada pembayaran sejumlah uang dan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Berkenaan dengan dalil Pemohon terkait dengan pengaturan dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan dan Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* yang menyatakan "bukti kepemilikan cukup dengan bukti transaksi tanpa diharuskan adanya bukti legal administrasi" sehingga menyatakan bahwa ketentuan tersebut seharusnya menjadi *lex specialis* dari UUPA, menurut pendapat Mahkamah Pemohon telah keliru menafsirkan kewenangan Mahkamah dalam UUD 1945 dan UU MK yang berwenang menguji undang-undang terhadap UUD 1945. Permohonan Pemohon pada prinsipnya mempersoalkan atau mempertentangkan ketentuan pada peraturan teknis mengenai

Produk Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang ditentukan dalam SEOJK dan Perma KHES terhadap UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hal tersebut bukanlah merupakan kewenangan Mahkamah untuk menilainya. Andaiapun benar terdapat persoalan pada tataran teknis mengenai Produk Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dengan UUPA, *quod non*, Mahkamah dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 78/PUU-XVI/2018 bertanggal 26 November 2018, sebagaimana telah beberapa kali dikutip oleh Pemohon, telah menyatakan dalam pertimbangannya bahwa tidak ada persoalan konstusionalitas norma Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) UUPA;

5. Bahwa mengingat pentingnya kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah, *in casu* hak milik, maka setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang untuk itu. Hal ini bukanlah merupakan bentuk penafsiran atau pemahaman secara *letterlijk* terhadap norma Pasal 23 UUPA sebagaimana dalil Pemohon tetapi merupakan suatu keharusan yang mesti dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sementara, kuitansi yang didalilkan oleh Pemohon sudah cukup menjadi bukti kepemilikan adalah tidak tepat karena pada hakikatnya kuitansi hanyalah merupakan bukti pembayaran atau transaksi, bahkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT pun belum dapat disebut sebagai bukti kepemilikan tetapi baru sebagai salah satu syarat adanya peralihan hak. Oleh karena itu, berkaitan dengan bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah (*vide* Pasal 3 huruf a, Pasal 4 ayat (1) PP 24/1997), karena melalui pendaftaran tanah dimaksud akan dapat diketahui tentang siapa sesungguhnya pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkannya hak atas tanah tersebut serta siapa pemegang hak yang baru termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan;
6. Bahwa berkenaan dengan dalil Pemohon yang meminta agar Mahkamah memerintahkan pembentuk undang-undang untuk mengubah UU 21/2008 berkenaan dengan hak kebendaan, menurut Mahkamah permintaan Pemohon ini bukan merupakan objek permohonan Pemohon (*objectum litis*) yang dinyatakan baik dalam perihal permohonan dan kewenangan Mahkamah. Pemohon juga hanya menyinggung sekilas tentang kerugian konstusional Pemohon yang disebabkan dengan berlakunya UU 21/2008 serta Pemohon tidak menjelaskan pertentangan norma UU 21/2008 dengan UUD 1945 sehingga Mahkamah sulit untuk memahami apa sesungguhnya yang dipersoalkan oleh Pemohon;

Berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, Mahkamah berpendapat dalil Pemohon adalah tidak beralasan menurut hukum;

Dengan demikian, Mahkamah menjatuhkan putusan yang amarnya Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya.