PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

TESIS

Disusun oleh:

Nama : Husain Asmara DM.,S.H.
NIM : 16921049

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2018

PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

OLEH :

Nama : Husain Asmara DM., S.H.

NPM :16921049

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing I

Yogyakarta, 13 Des 2018.

Drs. Agus Triyanta, M.A.,M.H.,Ph.D.

Pembimbing II

Yogyakarta, 13 Des 2018.

Pandam Nurwulan, S.H.,M.H

Mengetahui Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Dr. Zaeim Harahap, S.H. M.Si.

PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

OLEH :

Nama : Husain Asmara DM., S.H.

NPM :16921049

Telah diujikan dihadapan tim penguji dalam ujian akhir/Tesis dan dinyatakan

LULUS pada hari Selasa tanggal 27 November tahun 2018.

Pembimbing I Yogyakarta, 13 Des 2018.

Drs. Agus Triyanta, M.A.,M.H.,Ph.D.

Pembimbing II Yogyakarta, 13 Des 2018.

Pandam Nurwulan, S.H.,M.H

Penguji Yogyakarta, 14/12/2018.

Dr. Aunur Rohim Faqih.,S.H.,M.Hum

Mengetahui Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Dr. Zairin Harahap, S.H. M.Si.

Halaman Pernyataan

ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :
Nama : **Husain Asmara DM,.S.H**
NIM : **16921049**

Adalah benar-benar mahasiswa Program Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmah berupa tesis dengan judul :

"PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH" Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar karya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur *"penjiplakan karya ilmiah (plagiat)."*
3. Bahwa meskipun secara secara prinsip hal milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dan Perpustakaan di Lingkungan Univesitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (termasuk pernyataan butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima saksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif, untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Pasca Sarjana Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan standar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 13 Desember 2018
Yang membuat

Husain Asmara DM, S.H

MOTO

"JANGAN MENILAI SESEORANG DENGAN HASIL YANG DIDAPATKAN,

MELAINKAN CARA UNTUK MENDAPATKAN HASIL TERSEBUT"

(Husain Asmara)

"BARANG SIAPA YANG BERJALAN MENUNTUT ILMU, MAKA ALLAH AKAN MEMUDAHKAN BAGINYA JALAN MENUJU SURGA"

(HR. Bukhari-Muslim)

"TINGGALKAN SEGALA SESUATU YANG MERAGUKANMU MENUJU KE SESUATU YANG TIDAK MEMBUATMU RAGU"

(HR. Al Thirmidzi –An Nasa'i)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucap syukur Alhamdulillah,Sholawat serta Salam kupersembahkan karya kecilku untuk orang-orang yang aku sayangi:

ORANGTUA PENULIS YANG SELALU MEMBERIKAN DUKUNGAN MORIL DAN MATERIIL SERTA MENDOAKAN SETIAP LANGKAH PENULIS UNTUK MENDAPATKAN RIDHO DARI ALLAH SWT.

SEMUA GURU DAN DOSEN YANG MEMBERIKAN ILMU SERTA KESABARAN DAN DOA SELAMA PENULIS MENUNTUT ILMU.

SEMUA TEMAN-TEMAN YANG TELAH MENYEMANGATI PENULIS DALAM MENUNTUT ILMU MAUPUN DALAM PENULISAN KARYA TULIS ILMIYAH INI.

KATA PENGANTAR

Alhamdulilah, puji dan syukur kehadirat Allah SWT, atas segala karunia dan ridhonya, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Tesis ini disusun untuk memenuhi gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia.

Tesis penulis ini berjudul "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul)" penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia.

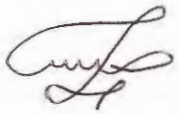
Pada kesempatan ini penulis ingin menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada:

1. Yth. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Yth. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Yth. Bapak Drs. Zairin Harahap, S.H., M.Si selaku Ketua Prodi magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Yth Bapak Drs.Agus Triyanta, M.A.,M.H.,Ph.D. selaku Ketua Progam pasca sarjana Universitas IslamIndonesia sekaligus dosen pembimbing I yang telah memberikan masukan serta saran dalam penulisa tesis ini.
5. Yth Bunda Pandam Nurwulan, S.H.,M.H selaku pembimbing II yang telah membeberikan masukan serta saran dalam penulisan tesis ini.
6. Para dosen program Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

7. Seluruh staff TU Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah banyak membantu proses belajar selama penulis menuntut ilmu.
8. Keluargaku tercinta khususnya kedua Orang tuaku yang slama ini telah membimbing dan memberikan nafkah baik batin ataupun materiil.
9. Keluargaku khususnya saudara-saudaraku yang selalu memberikan smangat untuk mnyelesaikan studi Magister Kenotariatan.
10. Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan motifasi dan dorongan serta berjuang bersama-sama dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Rekan-rekan khususnya angkatan V, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

Akhir kata "tiada gading yang tak retak", demikian pula dengan penulisan tesis ini, sehingga masukan senantiasa diharapkan bagi pengembangan dan perbaikan dikemudian hari. Penulis senantiasa berharap agar penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 13 Desember 2018



Husain Asmara DM.,S.H

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul **"**Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah" Hal ini karena terjadinya penyimpangan dalam pembuatan Akta yang terkait dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Oleh sebab itu penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta yang berkaitan dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah serta hambatan apa yang dialami dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yang menitikberatkan pada penelitian dokumen kepustakaan yang didukung dengan hasil wawancara terhadap narasumber yang terkait dalam praktik pembiayaan kepemilkan rumah melalui Bank Syariah ,kemudian analisisa data yang digunakan ialah deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peran Notaris-PPAT dalam pembiayaan kepemilikan rumah sangatlah penting, Notaris dalam menjalankan tugasnya memiliki peran yang berbada pada saat menjadi rekanan Bank Muamalah Yogyakarta dan Bank BTN Yogyakarta karena memiliki standart operasional pelaksana yang berbeda, Selain membuat atau melegalisasi akta pembiayaan yang diikuti dengan akad wakalah, Notaris juga membuat akta pengakuan pembiayaan, PPJB, Akta Buy Back Guarentee, dan SKMHT. Peran PPAT yaitu membuatkan AJB dan APHT, dalam pembuatan APHT, PPAT harus mengikuti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, apabila dalam APHT ditulis sebagai jaminan pembiayaan sesuai perjanjian pokoknya maka APHT tersebut dapat ditolak oleh BPN karena tidak sesuai dengan ketentuan. Adapun kendala yang dialami dalam pembiayaan kepemilikan rumah ialah banyaknya nasabah yang belum mengetahui tentang akad syariah, adanya SOP disetiap Bank sehigga terbatas dalam penerapan akadnya, dalam pembacaan dan penandatanganan akta salah satu pihak tidak hadir, proses yang melibatkan BPN masih terlalu lama sehingga sering menggunakan cara percepatan di BPN.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL..... i
HALAMAN PENGESAHAN..... ii
HALAMAN PERNYATAAN..... iv
HALAM MOTO..... v
HALAMAN PERSEMBAHAN..... vi
KATA PENGANTAR..... vii
ABSTRAK..... ix
DAFTAR ISI x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 8
C. Tujuan Penelitian 9
D. Manfaat Penelitian 9
E. Orisinilitas Penelitian 10
F. Telaah Pustaka 12
   1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah 12
   2. Jabatan Notaris 14
   3. Pejabat Pembuat Akta Tanah 16
   4. Akad syariah 17
   5. Pengikat Jaminan 19
G. Metode Penelitian 21
   1. Obyek Penelitian 21
   2. Narasumber 21

3. Data Penelitian 21
4. Teknik Pengumpulan Data 22
5. Pendekatan Penelitian 23
6. Analisis Data 23
H. Sistematika Penulisan 24

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

A. Akad Syariah 26
1. Pengertian Akad 26
2. Syarat Akad 28
3. Rukun Akad 30
B. Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah 33
1. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah 33
2. Akad Syariah yang dapat Diterapkan dalam Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah 35
a. Murabahah 35
b. Salam 36
c. Istisna’ 38
d. Ijarah Mutahiyah Bittamlik (IMBT) 38
e. Musyarakah Mutanaqisah 39
f. Wakalah 41
C. Jabatan Notaris 42

1. Pengertian Notaris 42
2. Akta Notaris sebagai Akta Otentik 44
3. Kewenangan Notaris 47
a. Kewenangan Umum Notaris 47
b. Kewenangan Khusus Notaris 49
c. Kewenangan yang akan Ditentukan Kemudian 51
4. Hak dan Kewajiban Notaris 54
5. Larangan Notaris 59
6. Akta Notaris yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian sebagai Akta Dibawah Tangan 62
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah 65
1. Pengertian PPAT 65
2. Akta PPAT 68
3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT 70
4. Larangan, Hak dan Kewajiban PPAT 72
E. Pengikatan Jaminan Pembiayaan Kepemilikikan Rumah 76
1. Hak Tanggungan 76
a. Pengertian Hak Tanggungan 76
b. Objek Hak Tanggungan 78
c. Safat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan 79
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) 80
a. Pengertian SKMHT 80
b. Kewajiban Penerima Kuasa 81

c. Kewajiban Pemberi Kuasa 83
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) 84
a. Pengertian APHT 84
b. Hapusnya Hak Tanggungan 85

BAB III ANALISIS PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

A. Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah 87
1. Aplikasi Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank BTN Syariah Yogyakarta 91
2. Aplikasi Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Muamalah Yogyakarta 99
3. Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta yang Terkait dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah 105
B. Hambatan yang Dihadapi Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah 115

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 119
B. Saran 121

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.[1]

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Konsep PPAT dalam PP ini, tercantum dalam pasal 1 angka 1, PPAT adalah "pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.[2]

Dalam pasal 1867 KUHPerdata disebutkan ada istilah Akta Otentik, dan pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu :[3]

a. Akta itu harus dibuat oleh *(door)* atau di hadapan *(ten overstaan)* seorang Pejabat Umum.

---

[1] M.Luthfan hadi darus,Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris, (Yogyakarta,UII Pres,2017),hlm 1.

[2] SalimHS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT raja grafindo persada,2016), hlm 87

[3] Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (bandung :PT Refika Aditama,2011),hlm 5.

b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
c. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Otentik atau *Authentiek* dapat diartikan: bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempuma (dari surat-surat): khususnya dalam kata: *authentieke akte*. Para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintan atau atas perintah akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhu-yany bungan dengan tugas pekerjaannya.

Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempuna dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebulertulis sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan UUJN, Notaris adalah pejabat publik yang mendapatkan wewenang secara Atribusi, Karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN tersebut.[4]

Perbankan Syariah sekarang ini telah dikenal secara luas. Perbankan Syariah merupakan bentuk perbankan dan pembiayaan yang berusaha memberi pelayanan kepada nasabah dengan bebas bunga *(interest).* Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang

[4] M.Luthfan hadi darus, *Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris,* (Yogyakarta,UII Pres,2017),hlm 22.

Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta dikeluarkannya fatwa bunga Bank haram dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tahun 2003 menyebabkan banyak Bank yang menjalankan prinsip syari'ah. Baik dengan melakukan konversi sistem perbankan dari konsep konvensional menjadi syari'ah, ataupun pembukaan cabang syari'ah oleh Bank-Bank konvensional. Pada umumunya yang dimaksud dengan Bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syari'ah. Oleh karena itu, usaha Bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.[5]

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh Bank Syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad Bank yang yang didasarkan pada akad jual beli adalah *murabahah*, *salam*, dan *istishna.* Salah satu skim fiqh yang paling popular digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah.*[6]

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang terutama para pengantin baru.

[5] Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* , (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm.13

[6] Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah,* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hlm.28.

Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah Bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Bank Syariah merupakan Bank yang menawarkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang diaplikasikan dengan akad *murabahah,* dan akad *istishna'* yang dianggap paling simpel dan effisien, hal ini membuat sebagian masyarakat tertarik untuk menggunakan fasilitas pembiayaan tersebut yang sudah jelas terhindar dari riba. Salah satu elemen penting untuk dapat terlaksananya pembiayaan *murabahah* dan *istishna'* oleh Bank BTN Syariah dan Bank Muamalah adalah akad yang dilakukan antara pihak Bank dengan nasabah. Dalam hal ini akad yang dilakukan berdasarkan Hukum Islam[7]. Hal inilah yang membuat penulis memilih Bank Syariah sebagai rujukan untuk meneliti lebih lanjut terkait dengan pelaksanaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah. Penulis memilih Bank BTN syariah dan Bank Muamalah untuk dijadikan bahan data penelitian karena Bank BTN mewakili Bank Negara sedangkan Bank Muamalah mewakili Bank swasta yang keduanya bergerak dalam bidang perbankan syariah, dari kedua Bank tersebut apakah nantinya mempunyai kesamaan atau perbedaan dalam mengaplikasikan perjanjian baik dibwah tangan ataupun perjanjian secara autentik.

[7] Wawancara dengan staf administrasi PT Riscon realty Cabang Yogyakarta

Dalam pemberian fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah, tidak lepas dari peranan Notaris dan PPAT, karena melalui Notaris dan PPAT pihak Bank dan nasabah menuangkan perjanjian yang dibuat, agar bisa dijadikan sebagai alat bukti yang otentik atau bukti yang sempurna, sehingga para pihak yang membuat perjanjian akan terlindungi dengan adanya kepastian hukum, namun Notaris dalam menuangkan perjanjian yang dibuat oleh para penghadap atau para pihak Notaris wajib "betindak secara amanah, jujur, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum[8]", dari kutipan pasal 16 ayat 1 UUJN tersebut dapat disimpulkan bahwasanya Notaris haruslah bersikap adil dan tidak memihak salah satu pihak, melainkan Notaris haruslah netral dalam menuangkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Begitu pula dengan PPAT didalam Kode etik PPAT disebutkan dalam pasal 3 huruf e PPAT wajib "bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak[9]" dari isi pasal tersebut PPAT tidak jauh beda dengan Notaris karena PPAT juga harus bersikap jujur dan tidak berpihak dalam menjalankan tugasnya, agar tidak ada pihak yang merasadirugikan.

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Notaris berwenang "melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta"[10],pasal ini merupakan jembatan bagi Notaris untuk bersikap adil atau tidak memihak terhadap salah

[8] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16,ayat (1)

[9] Kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah,Pengubahan ke-II hasil penyesuaian dengan perubahan Anggaran Dasar Keputusan Kongres IV IPPAT di Surabaya tanggal 31 Agustus- 1 September 2007, Pasal 3 huruf e.

[10]Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris,, Pasal 15,ayat (2) huruf e

satu penghadap. Sebelum Notaris menuangkan perjanjian yang dibuat oleh para penghadap, Notaris harus mendengarkan pernyataan para penghadap dan Notaris harus penjadi pendengar yang baik kemudian Notaris memberikan solusi atas permasalahan yang dihadapi oleh para pihak, khususnya dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah. Disini Notaris berperan sangat vital apabila Notaris sampai memihak salah satu penghadap maka akta yang dibuat cenderung merugikan pihak/penghadap yang lain, dalam praktiknya Notaris merupakan rekanan Bank, sangat mungkin apabila Notaris tersebut memihak Bank, sehingga yang dikehendaki oleh Bank akan diupayakan oleh Notaris.

Dalam pasal 3 ayat (5) Kode etik Notaris, Notaris wajib "Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan"[11]. Dalam memberikan penyuluhan hukum terkait pembiayaan kepemilikan rumah, khususnya dengan akad syariah, tentunya Notaris harus menguasai ilmu pengetahuan terkait dengan Perbankan Syariah. Sehingga apabila Notaris menguasai ilmu pengetahuan perbankan syariah maka Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum tidak akan merugikan salah satu penghadap atau pihak yang bersangkutan.

Didalam praktiknya Notaris terkesan memudahkan Bank ataupun developer yang menjadi rekanan Notaris, misalnya dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepemilikan rumah, yang seharusnya penandatanganan perjanjian tersebut dilakukan dihadapan Notaris, namun

[11] Kode etik Notaris hasil Kongres Luar Biasa Banten 30 Mei 2015, Pasal 3 ayat (5)

penandatanganan tersebut tidak dilakukan dihapan Notaris dikarenakan direktur dari developer tersebut sedang berada di luar Kota sehingga penandatangan tersebut dilakukan oleh pihak konsumen terlebih dahulu kemudian dari pihak penjual/developer dilakukan belakangan atau berkas perjanjian tersebut dikirim ke tempat direktur tersebut berada, stelah para pihak sudah menandatangani perjanjian tersebut barulah Notaris tersebut melakukan tanda tangan dan mengisi tanggal sesuai dengan tanda tangan Notaris[12], hal ini seharusnya tidak boleh terjadi walaupun Notaris tersebut sudah menjalin kerja sama dengan pihak developer, hal ini bertentangan dengan KUHPerdata 1868 sebagai syarat disebut sebagai akta otentik yang berbunyi "Akta itu harus dibuat oleh *(door)* atau dihadapan *(ten overstaan)* seorang Pejabat Umum", dengan tidak terpenuhinya hal tersebut maka secara hukum otomatis akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, bukan lagi disebut sebagai akta otentik. Tentu hal ini sangat merugikan kedua belah pihak apabila akta tersebut turun menjadi akta dibawah tangan. Oleh karena itu, didalam Undang-Undang Jabatan Notaris diatur bahwasanya Notaris haruslah bersikap adil dan tidak boleh memihak salah satu dari para pihak, termasuk memudahkan salah satu pihak yang pada saat penandatanganan akta tersebut berhalangan hadir.

Perjanjian atau akad *murabahah* merupakan perjanjian pokok yang nantinya akan diikuti dengan perjanjian assesoir atau perjanjian pengikat jaminan yang berupa APHT (Akta pemberian Hak Tanggungan) merupakan pengikatan jaminan hutang yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat

[12] Wawancara dengan staf administrasi PT Riscon realty cabang Yogyakarta

Akta Tanah). Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah "Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya"[13].

Dalam pembuatan perjanjian assesoir harus mengikuti perjanjian pokoknya, apabila perjanjian pokok menggunakan pembiayaan maka perjanjian pengikatan jaminan atau assesoir tersebut dibuat berdasarkan penjamianan pembiayaan, disini penulis akan mengkaji apakah perjanjian assesoir tersebut sudah sesuai dengan perjanjian pokoknya atau belum, atau justrus perjanjian assesoirnya tidak sesuai dengan perjanjian pokoknya, disinilah letak peran Notaris dan PPAT yang sangat penting apakah Notaris-PPAT tersebut sudah melaksanakan tugas jabatannya dengan benar atau justru sebaliknya.

Dengan demikian, berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah?
2. Hambatan apa yang dihadapi dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah?

[13] Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, pasal 1 ayat (5)

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.
2. Untuk mengetahui Hambatan apa yang dihadapi dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam ilmu kenotariatan yang berhubungan dengan pembuatan akta Notaris, hukum acara di pengadilan bagi Notaris.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi bagi Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum, pihak-pihak yang berperkara, instansi terkait baik dari aparat penegak hukum yaitu Polisi maupun Majelis Pengawas Daerah, Majelis Kehormatan Notaris dan Ikatan Notaris Indonesia untuk bertindak lebih profesional dibidangnya masing-masing. Serta dapat memberikan sumbangan pemikiran juga bagi peneliti sendiri dan dapat meningkatkan pemahaman dan pengetahuan masyarakat luas pada umumnya mengenai pemalsuan surat yang dilakukan oleh para pihak. Sehingga, dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi dalam hal terjadinya pemalsuan surat oleh para pihak dalam pembuatan akta Notaris.

E. Orisinilitas Penelitian

Sebagai bentuk untuk menjaga orisinalitas dari penulisan ini, peneliti telah mencari dan menelaah beberapa tulisan terkait dengan penelitian mengenai peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah. adapun karya ilmiah tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Reginaldi, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia dengan Judul "*Analisis akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR syariah) Pada BTN syariah menurut hukum perikatan islam*" dalam penelitian ini memperoleh kesimpulan bahwasanya akad pembiayaan *murabahah* harusnya sesuai dengan hukum perikatan islam yang berlandaskan pada Syariat Islam. Namun pada kenyataannya ada beberapa klausul dalam akad tersebut yang kurang sesuai dengan syariat Islam, antara lain klausul mengenai penagihan seketika, denda tunggakan, dan juga klausul mengenai asuransi. Klausul-klausul tersebut kurang memihak nasabah dan mengandung unsur ketidaksetaraan dan keadilan karena lebih memihak kepada pihak Bank, seperti misalnya penagihan Seketika tanpa klarifikasi oleh Bank dan pembayaran klaim yang diterima Bank. Kendala-kendala dalam akad pembiayaan Ini juga tidak dapat dipandang sebelah mata, diantara Kendala tersebut salah satunya adalah pengawasan yang Kurang maksimal dari pihak dewan pengawas syariah (DPS). Untuk itu dibutuhkan solusi-solusi dari

kendala-kendala tersebut agar akad tersebut sehingga dapat sesuai dengan Hukum perikatan islam[14].

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Putra Wicaksono, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia dengan judul "Tinjauan pelaksanaan APHT (akta pemberian hak tanggungan) yang dibuat dihadapan PPAT (pejabatpembuat akta tanah) dalam akad pembiayaan *musyarakah"*. Hasil dari penelitian ini menunjukan, bahwa perjanjian kredit tidak dapat dipersamakan dengan akad pembiayaan musyarakah karena perjanjian kredit merupakan kepercayaan sedangkan akad pembiayaan musyarakah merupakan percampuran harta, namun sama-sama menimbulkan hubungan hukum. Bahwa terjadinya penyimpangan dalam pembuatan APHT yang di buat di hadapan PPAT dikarenakan subtansi APHT yang tidak dapat di rubah sebagaimana hal nya akta otentik Notaris, sehingga membuat pihak Bank syariah setuju untuk menjadikan akad syariah menjadi perjanjian utang piutang sebagaimana substansi dari APHT, demi mendapatkan kepastian jaminan serta dalam hal menerapkan prinsip kehati-hatian Bank[15].

Ketiga, Penelitian yang dilakukan oleh Febriyanti Dwi Putri, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya 2016 yang berjudul "Kedudukan Akta Perbankan Syariah yang Dibuat

---

[14] Reginaldi, "*Analisis akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR syariah) Pada BTN syariah menurut hukum perikatan islam*" *Skripsi tidak diterbitkan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2008.

[15] Putra Wicaksono, "*Tinjauan pelaksanaan APHT (akta pemberian hak tanggungan) yang dibuat dihadapan PPAT (pejabatpembuat akta tanah) dalam akad pembiayaan musyarakah",* Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016

oleh Notaris Menurut UU No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris" penelitian ini menganalisa dan memberi kesimpulan bahwa kedudukan akta Notaris di bidang Perbankan Syariah yang mencantumkan kalimat *"Bismilahirrahmanirrahim"* di awal aktanya bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga memiliki kedudukan sebagai akta tidak otentik yakni hanya sebagai akta dibawah tangan sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak sempurna[16].

Berdasarkan dari hasil penelitian tersebut diatas, terdapat perbedaan dengan penelitian ini, yaitu dalam penelitian ini penulis membahas mengenai bagaimana peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

F. Telaah Pustaka

1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah merupakan salah satu fasilitas Bank syariah untuk membantu masyarakat guna memiliki rumah dengan cara menggunakan akad syariah, Namun kebanyakan Bank menyebutnya dengan sebutan KPR (kredit pemilikan rumah) syariah. KPR syariah merupakan produk perbankan dibagian pembiayaan untuk membantu masyarakat dalam membeli tempat tinggal. Namun

[16] Febriyanti Dwi Putri, *"Kedudukan Akta Perbankan Syariah yang Dibuat oleh Notaris Menurut UU No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris"* ,Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,Palembang, 2016

perbedaannya adalah KPR syariah menganut prinsip jual beli *(murabahah)* dimana pembayaran menggunakan sistem angsuran dengan jumlah yang telah ditetapkan sejak awal.

KPR syariah membeli terlebih dahulu rumah yang akan Anda beli, menentukan harga yang sudah diperhitungkan keuntungannya, kemudian menjual kembali rumah tersebut kepada Anda dengan harga *flat* pada setiap periode selama masa tenor. Jadi, bukan berarti KPR syariah tidak mengambil keuntungan, namun keuntungan sudah diperhitungkan di awal sehingga tidak ada pembebanan bunga yang berubah-ubah sesuai kondisi pasar

Hal inilah yang biasa menarik banyak nasabah, dimana nasabah tidak akan dibuat cemas dan was-was jika suku bunga berfluktuasi. Pada KPR syariah, Bank berperan sebagai pedagang dimana Bank sudah terlebih dahulu membeli rumah tersebut sebelum menjualnya kepada nasabah. Keuntungan KPR syariah merupakan selisih harga beli dan harga jual rumah yang ditentukan oleh pihak Bank. Beberapa jenis KPR yang termasuk dalam KPR syariah adalah sebagai berikut:[17]

1. KPR Akad Jual Beli (*murabahah).* KPR dimana pihak Bank akan menentukan margin berdasarkan harga jual rumah dan masa tenor. Merupakan KPR syariah yang paling umum digunakan karena mudah dipahami oleh masyarakat.

[17] https://www.finansialku.com/kpr-syariah-kpr-tradisional/ diakses pada tanggal 15 Maret 2018, pukul 13.13 WIB

2. KPR Akad Sewa Beli (Ijarah Muntahia Bittamlik/IMBT). KPR dengan konsep sewa beli sehingga nasabah seperti menyewa rumah pada Bank dan diberi pilihan untuk membeli rumah tersebut pada masa akhir cicilan.
3. KPR Akad Kepemilikan Bertahap (Musyarakah Mutanaqisah). KPR dimana pihak Bank dan nasabah dianggap sama-sama membeli rumah, lalu porsi kepemilikan Bank akan semakin mengecil seiring proses pembayaran angsuran yang bertahap.

2. Jabatan Notaris

a. Pengertian Notaris

Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya

Sehingga dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang otentik (mempunyai kekuatan pembuaktian yang sempurna)[18].

b. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Notaris

[18] M.Luthfan hadi darus,*Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Pres, 2017),hlm 1.

Dari prespektif sumber kewenangan, Notaris memiliki wewenang atributif yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang (badan legislator) yang dalam hal ini melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Jadi Notaris memiliki legalitas untuk melakukan perbuatan hukum membuat akta otentik. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam pasal 15 UUJN kewenangan Notaris bisa dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu[19]:

1) Kewenangan Utama/umum, pasal 15 ayat (1)
2) Kewenangan tertentu, pasal 15 ayat (2)
3) Kewenangan lain-lain, pasal 15 ayat (3).

Notaris selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik, dalam menjalankan tugasnya melekat pula kewajiban yang harus dipatuhi, karena kewajiban tersebut merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 16 UUJN[20].

Berkaitan dengan ketentuan pasal 16 UUJN, maka Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, selain memiliki kewajiban yang harus dijalankan, juga harus tunduk pada larangan-larangan yang harus didindahkan dalam menjalankan tugas jabatannya. Selanjutnya mengenai ketentuan-ketentuan yang berisi larangan tersebut diatur dalam pasal 17 UUJN[21].

---

[19] Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung, CV.Mandar Maju, 2011), hlm 78

[20] *Ibid*, hlm 91

[21] *Ibid*, hlm 93

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Pengertian PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Konsep PPAT dalam PP ini, tercantum dalam pasal 1 angka 1, PPAT adalah "pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.[22]

b. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Dalam pasal 2 ayat (1)Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatanp pembuat akta tanah disebutkan bahwa "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentumengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi penaftaranperubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu". Kemudian ayat (2) menjelaskan bahwa "perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

a. Jual beli;
b. Tukar menukar;
c. Hibah;
d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);

[22] SalimHS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT raja grafindo persada,2016), hlm 87

e. Pembagian hak bersama;

f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

g. Pemberian Hak Tanggungan;

h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

4. Akad syariah

1) Pengertian akad

Akad atau dalam bahasa Arab *'aqad,* artinya ikatan atau janji (‘*ahdun*). Wahbah Al-Zuhaili, akad adalah ikatan antar dua perkara, baik dalam ikatan nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Jumhur Ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Defenisi menekankan adanya Ijab dan Kabul. Ijab adalah suatu pernyataan dari seseorang (pihak pertama) untuk menawarkan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan dari seseorang (pihak kedua) untuk menerima atau mengabulkan tawaran dari pihak pertama. Apabila antara Ijab dan Kabul yang dilakukan oleh kedua pihak saling berhubungan dan bersesuaian, maka terjadilah akad diantara mereka. Akad adalah ikatan, keputusan, atau penguatan atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbengkelai dengan nilai-nilai syariah.

Dalam istilah fikih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari

dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah,* dan gadai[23]. Pada definisi ini membatasai bahwa akad yang dilakukan memiliki dasar, yaitı nilai-nilai syariah dan pelaksanaan akad pada aspek muamalah secara umum. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah. Pada pengertian tersebut adanya hak dan kewajiban yang tertuang dalam kesepakatan tertulis. Dari pengertian-pengertian di atas, maka dapat disimpulkan akad adalah bentuk perjanjian yang dinyatakan dengan perkataan atau tertulis tentang sesuatu dilakukan secara sadar dan saling berhubungan atau bersesuaian antara ucapan yang melakukan akad baik pihak pertama maupun pihak kedua dengan berdasarkan prinsip syariah. Pengertian akad ini mengandung unsur sebagai berikut:[24]

a) Adanya ikatan atau perjanjian (kesepakatan) baik tertulis maupun perkataan
b) Adanya objek (barang atau sesuatu yang ditransaksikan)
c) Adanya kesesuaian antara pihak yang melakukan akad
d) Adanya Subjek (Pelaku), baik dua orang ataupun beberapa orang (pihak pertama dan pihak kedua)
e) Adanya Batasan (nilai-nilai syariah)

2) Syarat Sahnya Perjanjian (Akad)

[23] Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm 113
[24] *Ibid*, hlm 114

Untuk sahnya suatu akad harus memenuhi hukum akad yang merupakan unsur asasi dari akad, rukun akad adalah:[25]

a) *Al-Aqid* atau pelaksana akad, yaitu biasanya dua orang yang berakad.
b) *Shighat* atau perbuatan yang menunjukkan terjadin akad berupa ijab dan qabul. Dalam akad jual beli adalah ucapan yang diucapkan oleh penjual, sedangkan qabul adalah ucapan setuju dan rela yang berasal dari pembeli.
c) *Al-Ma'qud alaih* atau obyek (benda atau manfat) dari akad.[26] (Wahbah Al-Zuhaily, 1989:218).

Apabila suatu akad sudah memenuhi rukun yang tiga ini, maka ia sudah dapat dikatakan sebagai akad karena substansi akad sudah ada, namun akad tersebut baru akan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat- syarat dari akad tersebut (Muhammad dan Alimin, 2004:155).

5. Pengikat Jaminan

a. Jaminan Hutang

Jaminan hutang adalah pemberian keyakinan kepada pihak Kreditur atas pembayaran hutang yang telah diberikan Kreditur kepada Debitur, dimana hal ini terjadi karena hukum perjanjian yang bersifat assessoir terhadap perjanjian pokoknya. Dengan kata lain jaminan hutang muncul ketika perjanjian pokok antara Kreditur dan Debitur lahir.

[25] Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta, Genta press, 2008) hlm 7

[26] Kitab Wahbah Al-Zuhaily, 1989:218 yang dimuat dalam buku Hirsanuddin.

Jaminan hutang biasanya diberikan oleh Debitur kepada Kreditur terkait dengan kesepakatan diantara para pihak untuk pinjam-meminjam uang[27].

b. Akta Pemberian Hak Tanggunan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah "Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya"[28]. Bentuk APHT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentanng Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah pemberian kuasa dari satu subjek hukum (orang/badan hukum) kepada subjek hukum (orang/badan hukum) lainnya (penerima kuasa) untuk melakukan satu urusan tertentu. Bahwa pada dasarnya dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT atau Notaris, Tapi jika yang bersangkutan karena suatu hal tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai

[27] Winahyu erwaningsih, *Pendaftaran Fidusia Di Indonesia*, (Yogyakarta, Total Media, 2014), hlm 26

[28] Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, pasal 1 ayat (5)

kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)[29].

G. Metode Penelitian

Agar penelitian berjalan dengan baik dan memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan, maka penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagi berikut :

1. Obyek Penelitian

   Obyek penelitian ini adalah peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah. Penelitian ini akan menganalisis sejauh mana peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

2. Narasumber

   Narasumber pada penilitian ini adalah:

   1) Notaris yang menjadi rekanan Bank BTN Syariah dan Muamalah
   2) PPAT yang menjadi rekanan Bank BTN Syariah dan Muamalah
   3) Bank BTN Syariah Yogyakarta.
   4) Bank Muamalah Yogyakarta

3. Data Penelitian

   Dalam penelitian ini data yang diutamakan dari data sekunder, yaitu merupakan data yang diperoleh melalui studi perpustakaan baik itu dari aspek teori, perbandingan struktur/komposisi, konsistensi, Peraturan perundang-undangan, buku, jurnal atau literatur yang berkaitan dengan

[29] Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tangungan*, (Bandung, CV Mandar Maju, 1999), hlm 8

penelitian ini, kemudian didukung dengan perolehan data primer dengan narasumber.

4. Teknik Pengumpulan Data

    a. Studi Pustaka

        Dilakukan dengan cara studi kepustakaan, penulis mempelajari berbagai literatur yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini. Dalam penelitian ini, penulis melakukan inventarisasi terhadap bahan-bahan hukum yang diperlukan, seperti bahan-bahan primer, bahan-bahan sekunder, bahan-bahan tersier yang terkait tentang peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

    b. Wawancara

        Proses wawancara dilakukan dengan cara bertanya jawab dengan narasumber yang terkait dalam masalah ini. Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur, yakni disamping menyusun pertanyaan, juga akan mengembangkan pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah penelitian yang dilakukan.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini untuk melihat permasalahan diatas dengan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)[30], penulis mengkaji baik berdasarkan hukum tertulis (Undang-Undang Jabatan Notaris dengan Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah serta hukum tertulis lain yang berkaitan dengan permasalahan ini) maupun hukum tidak tertulis serta dengan cara melihat langsung peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

6. Analisis Data

Dalam penulisan tesis ini menggunakan teknik analisisa data deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif merupakan kegiatan pengkajian hasil olah data yang hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menyajikan dan menafsirkan fakta secara sistematik sehingga dapat lebih mudah dipahami dan disimpulkan[31], sedangkan data kualitatif merupakan data yang tidak berbentuk angka, tetapi lebih banyak berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis, (gambar dan foto) atau bentuk-bentuk nonangka lain[32].

---

[30] *Buku pedoman penulisan tugas akhir (tesis) progam magister kenotariatan*, (Yogyakarta,2015), hlm 15

[31] M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta, PT Rajarafindo Persada, 2007), hlm 127

[32] *Ibid*, hlm 133

H. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini penulis akan membaginya dalam bab-bab yang masing-masing akan mengkaji secara sistematis permasalahan yang tertuang dalam judul tesis ini. Bab-bab yang dibahas antara lain:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan tinjauan pustaka yang merupakan bekal awal penulis dalam menyusun tesis ini. Dalam bab ini juga diuraikan mengenai metode penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II TINJAUAN UMUM TERHADAP PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

Dalam bab ini menjelaskan secara mendalam terkait teori pendukung atas permasalahan yang diteliti yaitu tentang peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

BAB III ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

Dalam bab ini diuraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Tinjauan Pelaksanaan Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah adalah:

A. Pelaksanaan Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan

kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

B. Hambatan yang dialami Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini, juga disampaikan saran yang berkaitan dengan Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

A. Akad Syariah

1. Pengertian Akad

Akad atau dalam bahasa Arab *'aqad,* artinya ikatan atau janji (‘*ahdun*). Wahbah Al-Zuhaili, akad adalah ikatan antar dua perkara, baik dalam ikatan nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Jumhur Ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Defenisi menekankan adanya Ijab dan Kabul. Ijab adalah suatu pernyataan dari seseorang (pihak pertama) untuk menawarkan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan dari seseorang (pihak kedua) untuk menerima atau mengabulkan tawaran dari pihak pertama. Apabila antara Ijab dan Kabul yang dilakukan oleh kedua pihak saling berhubungan dan bersesuaian, maka terjadilah akad diantara mereka. Akad adalah ikatan, keputusan, atau penguatan atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbengkelai dengan nilai-nilai syariah.Pengertian akad ini mengandung unsur sebagai berikut:[33]

[33] *Ibid,* hlm 114

f) Adanya ikatan atau perjanjian (kesepakatan) baik tertulis maupun perkataan
g) Adanya objek (barang atau sesuatu yang ditransaksikan)
h) Adanya kesesuaian antara pihak yang melakukan akad
i) Adanya Subjek (Pelaku), baik dua orang ataupun beberapa orang (pihak pertama dan pihak kedua)
j) Adanya Batasan (nilai-nilai syariah)

Bahwa secara umum Akad *(Aqad)* merupakan suatu perjanjian, perikatan atau permufakatan yang dilakukan dua orang atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang dibenarkan oleh syara' (Prinsip Syariah). Penerapan istilah Akad ini secara normatif tercantum dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867), dan Nas Peraturan Bank Indonesia Nomor : 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008[34].

Batasan Akad yang lebih huas terdapat dalam angka 1 KHES yaitu aqad adalah kesepakatan dalam suatu perjarjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum

[34] Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Perbankan Syariah Yang Selaras Pasal 38 UUJN*, (Semarang, PT Pustaka Rizki Putra,2014), hlm 22

tertentu. Sehingga Akad dalam hal ini berlaku untuk untuk semua Ekonomi Syariah. Dalam Pasal 1 angka 13 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, ditegaskan bahwa agad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah, Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perbankan Syariah tersebut bahwa akad hanya merupakan kesepakatan tertulis dalam bidang Perbankan Syariah saja sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut.

Akad sebagai kesepakatan tertulis dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau dibawah tangan. Beberapa kegiatan dari Bank Umum Syariah dan UUS dituagkan dalam bentuk akta antara lain: akad *mudharabah*, akad musyarakah, akad *murabahah*, akad *salam*, akad *ishtisna'*, akad *qardh*, akad *ijarah*, akad *hawalah*, akad *kafalah.*[35]

2. Syarat Akad

Ada beberapa syarat akad yaitu syarat terjadinya akad (syuruth al-in'igad), syarat sah akad (syuruth al-shihhah), syarat pelaksanaan akad (syuruth an- nafidz), dan syarat kepastian hukum (syuruth al-iltizam). Penulis akan menjelaskan masing-masing syarat tersebut, sebagai berikut:[36]

a. Syarat Terjadinya Akad

[35] *Ibid*, hlm 27

[36] Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika,2013), hlm 53

Syarat terjadinya akad (kontrak),yaitu terbagi kepada syarat umum dan syarat khusus. Yang termasuk syarat umum yaitu rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang yang berakad, objek akad, objek tersebut bermanfaat. dan tidak dilarang oleh *syara'*. Yang dimaksud syarat khusus adalah syarat- syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya, seperti syarat harus adanya saksi pada akad nikah *('aqd al-jawaz)* dan keharusan penyerahan barang/objek akad pada *al-'uqud al-ainiyyah*.

b. Syarat Sahnya Akad

Menurut Ulama Hanafiah, sebagaimana yang dikutip oleh Prof. Dr. Fathurrahman Djamil, syarat sahnya akad, apabila terhindar dari 6 (enam) hal, yaitu:

1) *Al-Jahalah* (Ketidakjelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggung atau penanggung jawab);
2) *Al-Ikrah* (Keterpaksaan);
3) *Attauqit* (Pembatasan waktu);
4) *Al-Gharar* (Ada unsur kemudharatan); dan
5) *Al-Syarthu al-fasid* (syarat-syaratnya rusak, seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah).

c. Syarat Pelaksanaan Akad

Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad yaitu :[37]

a. adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas (al-wilayah) untuk mengadakan akad, baik secara langsung ataupun perwakilan.
b. Pada barang atau jasa tersebut tidak terdapat hak orang lain.

d. Syarat Kepastian Hukum atau Kekuatan Hukum

Suatu akad baru mempunyai kekuatan mengikat apabila ia terbebas dari segala macam hak *khiyar*. *Khiyar* adalah hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukan.[38]

3. Rukun Akad

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah**,** rukun akad ada 4 (empat) yaitu:

a) Pihak-pihak yang berakad
b) Objek akad
c) Tujuan pokok akad
d) Kesepakatan.[39]

Pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melaksanakan perbuatan hukum. Dalam istilah ushul fiqh, orang yang mempunyai kecakapan bertindak

[37] Hirsanudin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta, Genta Press,2008), hlm 9

[38] Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika,2013), hlm 54

[39] Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 22

disebut dengan *ahliyatu al-ada,* namun ada beberapa faktor yang menjadi penghalang seseorangmelakukan perbuatan hukum (melakukan kontrak syariah). Menurut Ahmad Axhar Basyir, ada beberapa hal seseorang terhalang untuk melakukan perbuatan hukum (melakukan kontrak syariah), diantaranya yaitu:[40]

1) Gila
2) Rusak akal
3) Mabuk
4) Tidur
5) Pingsan
6) Pemboros
7) Dungu, dan
8) Utang

Sedangkan yang dimaksud dengan objek akad adalah *amwal* atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak. Objek akad diperluas oleh Dr. Abd. Shomad, yaitu harus mempunyai syarat-syarat sebgai berikut:

1) Halal menurut *syara'*.
2) Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
3) Dimiliki sendiri atau atas kuasa pemilik.
4) Dapat diserahterimakan (berada dalam kekuasaannya).
5) Dengan harga jelas.

[40] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam),*(Yogyakarta,UII Press,2009) hlm 32

Adapun akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. Menurut ulama figh, tujuan suatu akad harus sesuai dengan kehendak *syarak*, sehingga apabila tujuannya adalah bertentangan dengan *syarak* maka berakibat pada ketidakabsahan dari suatu perjanjian yang dibuat. Tujuan harus ada pada saat diadakan, dapat berlangsung hingga berakhirnya akad, dan harus dibenarkan oleh *syarak.*

Yang dimaksud dengan kesepakatan ialah kesepakatan melakukan perikatan *(shighat al-'aqd)*. *Shighat al-'agd* adalah cara bagaima pengikatan diri itu dilakukan. *Shighat al-'agd* biasanya diwujudkan dalam bentuk *ijab kabul*. Menurut Ahmad Azhar Basyir, *shighat al'aqd* dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan, atau isyarat yang memberi pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan kabul, dan dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab kabul. Syarat *shighat al-'agd*, yaitu:[41]

1) Jala'ul ma'na (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya), sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
2) *Tawafug* atau *tawafug bainal ijab wal-kabul* (persesuaian antara ijab dan Kabul)
3) *Jazmul iradatain* (ijab dan kabul mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti, mantap) tidak menunjukkan adanya unsur keraguan dan paksaan

[41] Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika,2013), hlm 56

4) *Ittishal al-kabul bil ijab*, di mana kedua pihak dapat hadir dalam suatu majelis.

Menurut Prof. Dr. Veithzal Rivai dan Andi Bukhari, syarat *shighat al-'aqd* yaitu:

1) Harus jelas pengertiannya;
2) Harus bersesuaian antara ijab dan Kabul;
3) Menggambarkan kesungguhan dan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau ditakut- akuti oleh orang lain, karena dalam *tijarah* harus saling meridai.

B. Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah

1. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah merupakan salah satu fasilitas Bank syariah untuk membantu masyarakat guna memiliki rumah dengan cara menggunakan akad syariah, Namun kebanyakan Bank menyebutnya dengan sebutan KPR (kredit pemilikan rumah) syariah. KPR syariah merupakan produk perbankan dibagian pembiayaan untuk membantu masyarakat dalam membeli tempat tinggal. Namun perbedaannya adalah KPR syariah menganut prinsip jual beli *(murabahah)* dimana pembayaran menggunakan sistem angsuran dengan jumlah yang telah ditetapkan sejak awal.

KPR syariah membeli terlebih dahulu rumah yang akan Anda beli, menentukan harga yang sudah diperhitungkan keuntungannya, kemudian

menjual kembali rumah tersebut kepada Anda dengan harga *flat* pada setiap periode selama masa tenor. Jadi, bukan berarti KPR syariah tidak mengambil keuntungan, namun keuntungan sudah diperhitungkan di awal sehingga tidak ada pembebanan bunga yang berubah-ubah sesuai kondisi pasar.

Hal inilah yang bisa menarik banyak nasabah, dimana nasabah tidak akan dibuat cemas dan was-was jika suku bunga berfluktuasi. Pada KPR syariah, Bank berperan sebagai pedagang dimana Bank sudah terlebih dahulu membeli rumah tersebut sebelum menjualnya kepada nasabah. Keuntungan KPR syariah merupakan selisih harga beli dan harga jual rumah yang ditentukan oleh pihak Bank. Beberapa jenis KPR yang termasuk dalam KPR syariah adalah sebagai berikut:[42]

1) KPR Akad Jual Beli (*murabahah).* KPR dimana pihak Bank akan menentukan margin berdasarkan harga jual rumah dan masa tenor. Merupakan KPR syariah yang paling umum digunakan karena mudah dipahami oleh masyarakat.
2) KPR Akad Sewa Beli (Ijarah Muntahia Bittamlik/IMBT). KPR dengan konsep sewa beli sehingga nasabah seperti menyewa rumah pada Bank dan diberi pilihan untuk membeli rumah tersebut pada masa akhir cicilan.
3) KPR Akad Kepemilikan Bertahap (Musyarakah Mutanaqisah). KPR dimana pihak Bank dan nasabah dianggap sama-sama membeli

[42] https://www.finansialku.com/kpr-syariah-kpr-tradisional/ diakses pada tanggal 15 Maret 2018, pukul 13.13 WIB

rumah, lalu porsi kepemilikan Bank akan semakin mengecil seiring proses pembayaran angsuran yang bertahap.

2. Akad Syariah Yang Dapat Diterapkan Dalam Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah

a. Murabahah

Murabahah adalah salah satu kontrak jual beli yang sangat umum dalam praktik dagang Islam. Ini dikenal juga sebagi jual beli dengan penambahan biaya. Kontrak ini didefinisikan dengan jual beli dimana objek yang dijual dengan harga sebagaimana harga belinya ditambah dengan *profit margin* yang dinyatakan. Landasan hukum dari kontrak jual beli ini ada dalam al-Qur'an dan Sunnah serta praktik yang dilakukan para sahabat Nabi. Al-Qur'an menyebutkan kebolehan dari jual beli ini secara umum. Dalam hadiths yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari, kontrak semacam itu telah dipraktikkan antara Abu bakar dengan Nabi Muhammad SAW.[43]

Hal yang paling esensial dari kontrak ini jika dibandingkan dengan berbagai jenis kontrak yang lain adalah dibenarkannya mengambil keuntungan *(ribh)* yang dilakukan dengan pernyataan yang jelas. Atas dasar inilah, maka sebagian ahli fiqih menyebut kontrak ini dengan jual beli komoditas *(sale of a commodity).* Ini adalah jual beli yang adil dan transparan yang dapat dengan mudah dilakukan baik pada pasar biasa maupun dalam perbankan. Lebih jauh dari itu, dikarenakan

[43] Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, (Malang, setara press, 2016), hlm 55

kesederhanaan model jual beli ini, makanya penerapan kontrak ini dalam perbankan Islam (syariah) saat ini menunjukkan tingkat preferensi yang tertinggi dibandingkan dengan berbagai jenis kontrak yang lain.

Di samping kesederhanaan kontrak ini, upaya untuk melakukan modifikasi dan inovasi dalam hukum perdagangan Islam nampaknya sangat terbantu dengan adanya jenis kontrak *murabahah* ini. Dengan alasan untuk mendapatkan pengalaman dan untuk mendapatkan kredit dari salah satu pihak (pembeli), sebagai contohnya, para ahli hukum yang bernaung di bawah *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) telah membolehkan *Murabahah to the Purchase Order* (*murabahah* dengan perintah untuk membeli) sebagai salah satu varian dari *Murabahah.*[44]

b. Salam

Bai' al-Salam atau penyerahan ditangguhkan didefinisikan sebagai sebuah jual beli dimana harga dibayar segera dan penyerahan objek jual beli ditunda ke suatu saat tertentu. Fondasi hukum dari dibolehkannya kontrak ini ada baik dalam al-Qur'an maupun, Sunnah ataupun konsensus umat Islam. Ungkapan al-Qur'an terkait hutang dan transaksi untuk masa yang akan datang sebagaimana dalarm surat Al-Baqarah: 282 adalah landasan hukum yang paling penting bagi kontrak ini. Sunnah juga menunjukkan adanya pengesahan oleh Nabi saw

[44] *Ibid*, hlm 56

terhadap *bai' al-salam* yang ada pada masa itu dan menjadi tradisi di kalangan penduduk Madinah (disepakati oleh enam imam *hadits*).[45]

Konsensus tentang dibolehkannya kontrak ini didasarkan pada alasan bahwa keperluan masyarakat atas jual beli semacam ini tidak lagi dapat dihindari. Kebutuhan para petani akan uang cash untuk biaya cocok tanam dan industri kecil akan sejumlah modal untuk kelanjutan perputaran produksi, adalah contoh yang nyata akan kebutuhan semacam ini. Dalam praktik kontemporer, salam telah dikembangkan mencakup *salam* paralel, dimana penjual *(al-muslam ilaih)* melakukan penyerahan barang tergantung apa yang akan diterimanya (sebagai pembeli) dalam kontrak salam yang sebelumnya.

Jadi, dalam hal ini, kebolehan kontrak *salam* adalah sama dengan *rukhshah* (keringanan khusus) ketika ini untuk kepentingan pemenuhan kebutuhan finansial dalam kehidupan sehari-hari suatu hal yang pasti bahwa kebolehan kontrak ini merupakarn entuk pengecualian dari ketentuan umum bahwa dalam kontrak jual-beli haruslah ada objeknya, atau merupakan *qiyas* atas tidak diperbolehkannya jual-beli objek yang tidak ada.

Dikarenakan problem utama pelarangan jual-beli yang tidak ada objeknya adalah dikarenakan ketidakpastian dari objek itu sendiri, maka disyaratkan bagi pelaksanaan salam ini bahwa objeknya harus dapat digambarkan secara akurat, jika tidak demikian, maka kontrak itu

[45] *Ibid*, hlm 58

dilarang. Dan juga dilarang dalam hal salam ini untuk menetapkan harga dengan parameter harga *(rate)* pasar di masa yang akan datang.

c. Istisna'

Istishna adalah kontrak order yang ditandatangani bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperual belikan belum ada. Transaksi *bai' al-Istishna* merupakan kontrak penjualan antara *mustashni* (pembeli akhir) dan *shani (supplier)*. Dalam kontrak ini, *shani* menerima pesanan dari *mustashmi'*. *Shani* (lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli *mashnu'* (pokok kontrak) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni* kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran. Apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.[46]

Dalam praktik kontemporer, *istisna'* telah dikembangkan mencakup *istisna'* paralel, dimana pembeli atau nasabah melakukan pemesanan barang dengan rinci kepada pihak penjual atau Bank, lalu pihak Bank melakukan pembelian terhadap barang yang dipesan oleh pembeli tersebut kepada produsen.

d. Ijarah Mutahiyah Bittamlik (IMBT)

Sebagaimana sudah diketahui bersama, bahwa implementasi kontrak ijarah pada masa sekarang ini telah dipengaruhi oleh berbagai

[46] Aunur Rahim Faqih,bank syariah, *Kontrak Bisnis Syariah,Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, (Yogyakarta, UII Press,2017), hlm63

macam kontrak bisnis. Kontrak ini, pada bentuk tradisional nya hanya berupa sewa atas kegunaan suatu barang, namun hari ini modifikasi telah dilakukan.

Contoh yang paling gamblang dari modifikasi ini adalah diterimanya kontrak *al-Ijarah thsumma al-bai'* or *ljarah al- muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT). Ini merupakan sewa yang dikombinasikan dengan alih kepemilikan pada aset atau objek yang disewa, menjadi milik penyewa.Selama objek dan prosedur dari kontrak ini tidak mengandung elemen yang dilarang, seperti objek yang tidak halal, riba atau *gharar*, maka jenis kontrak ini dapat diterima dalam fiqih. Kontrak ini terdiri dari dua kontrak yang dilakukan secara terpisah; ialah kontrak sewa (*ijarah/leasing* atau *renting*) dan kontrak jual beli (*ba'i/purchase*). Terkadang, ini disebut juga dengan kontrak *hire and purchase.*

e. Musyarakah Mutanaqisah

Pengertian *musyarakah* atau *syirkah* secara bahasa berarti *al-ikhtilat* atau penggabung atau pencampuran. Menurut ulama fiqh, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya yang berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama. *Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah. *Musyarakah mutanaqisah* (*diminishing partnership*) sendiri adalah bentuk kerjasama antar dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain.

Musyarakah mutanaqishah adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.[47]

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah,* yaitu *syirkatul 'inan,* yang porsi *(hishshah)* modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap *(naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqishah)* kepada *syarik* yang lain (nasabah). [48] Dari sini kita dapat memahami bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* adalah akad kerajasama antara dua pihak (Bank dengan Nasabah), dalam

[47] Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*, Jurnal, hlm. 25

[48] Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyaraqah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan

kepemilikan suatu asset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung asset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

f. Wakalah

Pengertian *Wakalah* Secara etimologis, *wakalah* mempunyai beberapa arti, yaitu penyerahan, pendelegasian, dan pemberian mandat. Secara etimologis, *wakalah* adalah akad penyerahan kekuasaan sebagai wakilnya dalam bertindak. Dalam redaksi lain, *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang diwakilkan. *Wakalah* adalah akad melaksanakan suatu tugas *(taukil)* atas nama pemberi kuasa. aan. Pada akad itu seseorang menunjuk orang lain dari pemberian kuasa *(wakil)* untuk melaksanakan suatu tugas *(taukil)* atas nama pemberi kuasa.[49]

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Mejelis Ulama Indonesia Nomor: 10/DSN/MUI/IV/2000 tentang *Wakalah,* memuat ketentuan *wakalah* yaitu:[50]

1) Pernyataan Ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak;

[49] Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia*,(Jakarta,Sinar Grafika, 2013), hlm 182

[50] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Mejelis Ulama Indonesia Nomor: 10/DSN/MUI/IV/2000 tentang Wakalah

2) *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

C. Jabatan Notaris

1. Pengertian Notaris

Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Sehingga dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang otentik (mempunyai kekuatan pembuaktian yang sempurna)[51].

Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama-sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan-kewenangan pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris[52].

---

[51] M.Luthfan hadi darus,*Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Pres, 2017),hlm 1.

[52] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung,PTRefika Aditama, 2014), hlm 40

Berbeda dengan rumusan UUJN yang baru tersebut Peraturan Jabatan Notaris yang lama (PJN, *Ordonansi staatblad* 1860 Nomor 3) mendefinisikan Notaris sebagai:

Art I. De notarissen zijn openbare anbtenaren, uitsluitend bevoegd, om authentieke akten op te maken wegens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene verordening gebiedt of de belanghebbenden varlagen, dat bij authentiek geschrifh blijke zal, daarvan de dagteekening ta verzekeren, de akten in bewaring te houden en daarvan grossen, afschriten en uittreksels uit te geven; alles voorzoover het opmaken dier akten door eene algemeene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voorbehouden is. (Pejabat umum yang satu-saturya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umun atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikian grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain[53]).

Bila rumusan ini diperbandingkan maka rumusan UUJN yang baru lebih luas dibandingkan dengan PJN yang lama namun keduanya memiliki esensi yang sama tentang notaris yakni sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta. Terminologi berwenang *(bevoegd)* dalam PJN maupun UUJN diperlukan karena berhubungan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh-atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempt akta itu dibuat. Untuk pelaksanaan Pasal 1868 KUHPerdata tersebut pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akla otentik

[53] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta,UII Pres, 2009), hlm 14

dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan PJN maupun UUJN.

Dalam UUJN terminologi satu-satunya *(uitsluitend)* tidak lagi dicantumkan. Meskipun demikian pengertian notaris tidak berubah secara radikal. Hal ini dikarenakan terminologi *uitsluitend* telah tercakup dalam penjelasan UUJN yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Selanjutnya dalam penjelasan UUJN diterangkan pentingnya profesi notaris yakni terkait dengan pembuatan akta otentik. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yan dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

2. Akta Notaris Sebagai Akta Otentik

Dalam Pasal 1867 KUHPerdata disebutkan ada istilah *Akta Otentik*, dan dalam Pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu[54]:

[54] KUHPerdata Pasal 1868

d. Akta itu harus dibuat oleh *(door)* atau di hadapan *(ten overstaan)* seorang Pejabat Umum.
e. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
f. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Satu syarat lagi yang harus ditambahkan yaitu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta otentik tersebut didalamnya telah termasuk semua unsur bukti[55]:

1. tulisan;
2. saksi-saksi;
3. persangkaan-persangkaan;
4. pengakuan;
5. sumpah

Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, seperti Akta otentik tidak saja

[55] Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung, PT Refika Aditama, 2015), Hlm 5

dapat dibuat oleh Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Syarat Akta Notaris Sebagai Akta Otentik dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang[56]:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetap diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersan kutan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
5. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus men- jamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam

[56] *Ibid*, hlm 8

UUJN, hal ini sejalan dengan pendapat *Philipus M. Hadjon*, bahwa syarat akta otentik, yaitu :

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku).
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.

Dikemukakan pula oleh *Irawan Soerodjo*, bahwa ada 3 (tiga) unsur esenselia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu :[57]

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

3. Kewenangan Notaris

a. Kewenangan Umum Notaris

Kewenangan Notaris, menurut pasal 15 UUJN adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta,menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan ataudikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.[58]

---

[57] *Ibid,* hlm 9

[58] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta,UII Pres, 2009), hlm 15

Kewenangan Umum Notaris Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) un akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris adalah membuatakta bukan membuat surat, seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris (SKW)[59].

Berdasarkan wewenang yangada pada Notaris sebagai mana tersebut di dalam pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka dapat diambil 2 (dua) kesimpulan :

1. Tugas Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan dan tidak mclang ketentuan hukum yang berlaku.

[59] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung,PTRefika Aditama, 2014), hlm 78

2. Akta otentik sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi para pihak, sehingga dalam pembuktiannya dapat berdiri sendiri dan tidak perlu mendapat bantuan dan tambahan dari alat bukti yang lain. Apabila ada pihak lawan dapat membuktikan akta tersebut tidak benar dengan akta otentik lainnya, maka kadar pembuktian akta otentik dapat berkurang. sehingga perlu mendapat bantuan alat bukti tambahan lainnya.

Konstruksi kesimpulan seperti tersebut di atas, maka ketentuan yang terdapat dalam Pasal 50 KUHP yang berbunyi Tidaklah dapat di hukum, barang siapa melakukan suatu perbuatan untuk melaksanakan suatu perundang-undangan, sehingga pasal tersebut dapat diterapkan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya sepanjang tidak melanggar ketentuan yang terdapat dalam UUJN maupun pelanggaran terhadap aturan hukum lainnya.[60]

b. Kewenangan Khusus Notaris

Kewenangan khusus notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut meliputi:

a. mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

[60] M.Luthfan hadi darus, *Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Pres, 2017),hlm 24

b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
c. membuat kopi asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
g. membuat akta risalah lelang.

Kewenangan khusus lainnya sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 16 ayat 3 (tiga) Undang-Undang Nomor Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang batan Notaris, yaitu dalam membuat akta *in Originali* dapat dibuat lebih dari (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata *berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua* mengenai:[61]

a. pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
b. penawaran pembayaran tunai;
c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
d. surat kuasa;

[61] *Ibid*, hlm 25

e. keterangan kepemilikan; atau

f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Tetapi kewenangan tersebut tidak dimasukkan sebagai kewenangan khusus tapi dimasukkan sebagai kewajiban Notaris (Pasal 16 ayat (3) UUJN). Dilihat secara substansi hal tersebut harus dimasukkan sebagai kewenangan khusus Notaris karena Pasal 16 ayat (3) UUJN tersebut tindakan hukum yang harus dilakukan Notaris yaitu membuat akta tertentu dalam bentuk *In Originali.*

Notaris juga mempunyai kewenangan khusus lainnya seperti yang tersebut dalam Pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam Minuta akta yang ditandatangani, dengan cara membuat berita acara pembetulan, dan salinan atas berita acara pembetulan tersebut Notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak[62].

c. Kewenangan Yang Akan Ditentukan Kemudian

Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul dan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini, perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan yang dimaksud batasan mengenai peraturan perundang-undangan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (1) dan ayat

[62] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung,PTRefika Aditama, 2014), hlm 82

(2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan ini dijadikan dasar bagi notaris apabila dikemudian hari lahir suatu peraturan perundang-undangan yang di dalamnya mencantumkan klausula yang mengharuskan menggunakan akta otentik. Semakin meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap hukum, maka akan semakin membuat masyarakat membutuhkan pembuktian yang sempurna untuk mengantisipasi dan/atau untuk menyelesaikan sengketa yang akan terjadi dikemudian hari. Kewenangan seperti ini akan muncul mengingat semakin dibutuhkannya akta otentik untuk dijadikan alat bukti yang sempurna dan mengikat[63].

Kewenangan Notaris yang Akan Ditentukan Kemudian Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian *(ius constituendum.)* Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka Notaris telah melakukan tindakan di luar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan *(nonexecutable)*, dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris di luar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri[64].

---

[63] M.Luthfan hadi darus, *Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Pres, 2017),hlm 26

[64] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung,PTRefika Aditama, 2014), hlm 82

Wewenang yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan yang dimaksud batasan perundang-undangan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa: Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pemben- tukan Peraturan Perundang-undangan, bahwa: Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.

Berdasarkan uraian di atas, bahwa kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian tersebut dalam peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga Negara (Pemerintah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat) atau Pejabat umum, dengan batasan seperti ini peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk Negara yang berwenang dan mengikat secara undang-undang (bukan di bawah undang-undang) Sebenarmnya kalau ingin menambah kewenangan Notaris

bukan dengan cara menambahkan wewenang Notaris berdasarkan undang-undang saja, karena hal tersebut telah dicakup dalam kewenangan umum Notaris, tapi bisa juga dilakukan, yaitu untuk mewajibkan agar tindakan hukum tertentu harus dibuat dengan akta Notaris, contohnya dalam pendirian partai politik wajib dibuat dengan akta Notaris.[65]

4. Hak dan Kewajiban Notaris

Kewajiban atau disebut juga dengan *duty atau obligation atau responsibility* (bahasa Inggris) atau *verplichting* (Belanda) dikonsepkan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum atau notaris di dalam melaksanakan kewenangannya. Hak dan kewajiban Notaris itu meliputi[66]:

1. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
2. membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
3. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
4. mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
5. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

[65] *Ibid*, hlm 83

[66] Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris,Bentuk Dan Minuta Akta)*, (Jakarta, rajawali Pers,2016), hlm 42

6. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
7. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga .
9. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
10. mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
11. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk

embuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;

14. menerima magang calon notaris; dan
15. kewajiban menyimpan minuta akta.

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Kewajiban Notaris yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan k UUJN[67] yang jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 84 UUJN.

Bahwa kehadiran masyarakat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang merlukan bukti otentik. Oleh karena itu pelayanan kepada masyarakat wajib diutamakan sesuai UUJN, tapi dalam keadaan tertentu dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN. Dalam Penjelasan pasal tersebut secara limitatif ditegaskan yang dimaksud dengan alasan untuk menolaknya, alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang undang Sebenarnya dalam praktik ditemukan sehingga Notaris menolak memberikan jasanya, antara lain:[68]

a. Apabila Notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jadi berhalangan karena fisik.

[67] Lihat UUJN pasal 16 ayat (1)

[68] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (bandung, PT Refika Aditama, 2014), hlm 87

b. Apabila Notaris tidak ada karena dalam cuti, jadi karena sebab yang sah
c. Apabila Notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang
d. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat sesuatu akta, tidak
e. Apabila penghadap atau saksi instrumentair yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh Notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya
f. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea meterai yang diwajibkan
g. Apabila karena pemberian jasa tersebut, Notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.
h. Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa Notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai olehnya, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa tidak jelas, sehingga Notaris tidak mengerti apa yang dikehendaki oleh mereka.

Dalam praktik Notaris jika diteliti, akan ditemukan alasan lain, kenapa Notaris tidak mau atau menolak memberikan jasanya, dengan alasan antara akta yang akan dibuat tidak cocok dengan honorarium yang diterima Notaris. Kalaupun Notaris akan menolak memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan harus merupakan penolakan dalam

hukum, artinya ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya. Pada intinya apapun alasan penolakan yang dilakukan oleh Notaris akan kembali kepada Notaris sendiri yang menentukannya.

Khusus untuk Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k UUJN disamping dapat dijatuhi sanksi yang terdapat dalam pasal 85 UUJN ,juga dapat dikenakan sanksi berupa akta yang dibuat di hadapan Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum, dan jugamerugikan para pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Untuk Pasal 16 ayat (1) huruf l dan m UUJN meskipun termasuk ke dalam kewajlban Notaris, tapi jika Notaris tidak melakukannya tidak dikenakan sanksi apapun.

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (7) UUJN pembacaan akta tidak wajib dilakukan, jika dikehendaki oleh penghadap agar akta tidak dibacakan karean penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi akta akta tersebut,dengan ketentuan hal tersebut dicantumkan atau pada akhir akta. Sebaliknya jika penghadap tidak berkehendak seperti itu, maka Notaris wajib untuk membacakannya, ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) UUJN. Jika ketentuan Pasal 44 ayat (1) UUJN dan Pasal 44 UUJN dilanggar oleh Notaris, maka akan dikenakan sanksi sebagaimana dalam Pasal 84 UUJN, yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai

akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum, dan juga merugikan para pihak yang bersangkutan maka pihak tersebut dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.[69]

Ketentuan Pasal 16 (1) huruf m UUJN jika tidak dilaksanakan oleh Notaris, artinya Notaris tidak mau menerima Magang, maka kepada Notaris yang bersangkutan tidak dikenakan sanksi apapun. Meskipun kewajiban tersebut tanpa sanksi ketentuan tersebut wajib untuk dilaksanakan oleh Notaris, dan harus dingat semua Notaris yang sekarang menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris pernah Magang pada Notaris sebelum yang bersangkutan diangkat sebagai Notaris. Meskipun demikian alangkah bijaknya organisasi Jabatan Notaris meminta kepada para anggotanya untuk menerima Magang tersebut, sebagai bentuk tanggung jawab moral terhadap kelangsungan dunia Notaris Indonesia.

5. Larangan Notaris

Larangan Notaris Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris, jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN[70]. Larangan bagi notaris, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *prohibition for notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *verbod voor notaris* merupakan aturan yang memerintahkan kepada notaris untuk tidak melakukan sesuatu yang

[69] Ibid, hlm 88

[70] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (bandung, PT Refika Aditama, 2014), hlm 90

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Larangan bagi notaris telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang meliputi:[71]

1. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
2. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. merangkap sebagai pegawai negeri;
4. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
5. merangkap jabatan sebagai advokat;
6. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
7. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris;
8. menjadi notaris pengganti; atau
9. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Dalam hal ini ada 1 (satu) larangan yang perlu ditegaskan mengenai substansi Pasal 17 huruf b, yaitu meninggalkan wilayah jabatannya lebih dan 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah. Bahwa Notaris mempunyai wilayah jabatan 1 (satu) propinsi (Pasal (2) UUJN)dan

[71] Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris,Bentuk Dan Minuta Akta),* (Jakarta, rajawali Pers,2016), hlm 45

mempunyai tempat kedudukan pada 1 (satu) kota atau kabupaten pada propinsi tersebut (Pasal 18 ayat (1) UUJN Dalam hal ini yang dilarang menurut ketentuan Pasal 17 huruf b UUJN yaitu meninggalkan wilayah jabatannya (propinsi) lebih dari 7 (tujuh) hari kerja. Dengan kontruksi hukum seperti itu, maka dapat ditafsirkan tidak dilarang meninggalkan tempat kedudukan Notaris (kota/kabupaten) lebih dari 7 (tujuh) hari kerja. Seharus nya yang dilarang, yaitu meninggalkan tempat kedudukan Notaris lebih dari 7 (tujuh) hari kerja, hal ini harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUJN yang menegaskan Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Dan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUJN jika dilanggar oleh Notaris, tidak ada sanksi apapun untuk Notaris yang melanggarnya menurut UUJN. Jika hal ini terjadi maka sanksi untuk Notaris dapat didasarkan kepada ketentuan Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdata, yaitu dinilai tidak berwenangnya Notaris yang bersangkutan yang berkaitan dengan tempat dimana akta dibuat, maka akta yang dibuat tidak diperlakukan sebagai akta otentik, tapi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, jika ditandatangani oleh para pihak[72].

Bagi notaris yang melanggar larangan itu, maka ia dikenakan sanksi. Sanksinya, berupa:[73]

1. peringatan tertulis;
2. pemberhentian sementara;

[72] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (bandung, PT Refika Aditama, 2014), hlm 91

[73] Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris,Bentuk Dan Minuta Akta)*, (Jakarta, rajawali Pers,2016), hlm 45

3. pemberhentian dengan hormat; atau
4. pemberhentian dengan tidak hormat.

6. Akta Notaris Yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Dibawah Tangan

Pasal 1869 KUHPerdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena[74]:

1. tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau
2. tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan, atau
3. cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangarn jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Ketentuan-ketentuan tersebut di bawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang menyebutkan jika dilanggar oleh Notaris, sehingga akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, yaitu:

1. melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m, yaitu tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.
2. melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8), yaitu, jika Notaris pada akhir akta tidak mencantumkan kalimat bahwa para penghadap

[74] Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung, PT Refika Aditama, 2015), hlm 81

menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta, dan

3. melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40, yaitu tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan:
   a. pasal 39 bahwa;
      1) penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.
      2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh (dua) penghadap lainnya.
   b. Pasal 40 menjelaskan bahwa setiap akta dibacakan oleh Notaris dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta dan dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
   c. Melanggar ketentuan Pasal 52, yaitu membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/ atau ke

atas tanpa pembatasan derajat, serta samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa[75].

Dengan ukuran atau batasan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1869 KUHPerdata, maka pasal-pasal tersebut dalam UUJN yang menegaskan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dapat dianalisis sebagai berikut[76]:

1. Pasal 16 ayat (1) huruf I dan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) termasuk kedalam cacat bentuk akta Notaris, karena pembacaan akta oleh Notaris di hadapan para pihak dan saksi merupakan suatu kewajiban untuk menjelaskan bahwa akta yang dibuat tersebut sesuai dengan kehendak yang bersangkutan, dan telah dilakukan pembacaan tersebut wajib dicantumkan pada bagian akhir akta Notaris, demikian pula jika Notaris tidak membacakan di hadapan para pihak, tapi para pihak berkehendak untuk membaca sendiri akta tersebut, maka kehendak para pihak tersebut harus dicantumkan pada bagian akhir akta Notaris. Dengan demikian, baik akta dbacakan atau tidak dibacakan harus dicantumkan pada akhir akta, jika tidak dilakukan ada aspek formal yang tidak dipenuhi mengakibatkan akta tersebut cacat dari segi bentuk.
2. Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 39 dan 40 berkaitan dengan aspek subjektif sahnya akta Notaris, yaitu cakap bertindak untuk melakukan

[75] *Ibid*, hlm 82
[76] *Ibid*, hlm 83

suatu perbuatan hukum. Pelanggaran terhadap pasal ini termasuk ke dalam tidak mampunyai pejabat umum yang bersangkutan untuk memahami batasan umum dewasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

3. Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 40, khususnya tidak mmpunyai hubungan perkawinan dengan Notaris atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak, dan Pasal 52, termasuk ke dalam tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan artinya ada penghalang bagi Notaris untuk menjalankan kewenangannya.

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim[77].

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian PPAT

Pejabat pembuat akta tanah, yang disingkat PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa belanda,

[77] *Ibid*, hlm 84

disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena Pejabat ini diberikewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri. Secara teoritis, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan pandangan ahli, berikut ini:

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah Rumusan tentang PPAT dalam undang-undang ini, tercantum dalam Pasal 1 angka 4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah: "Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku"[78].

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai Atas Tanah. Rumusan tentang PPAT dalam peraturan pemerintah ini, tercantum dalam pasal 1 angka 5. Pejabat Pembuat Akta Tanah, dikontruksikan sebagai "Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah".

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, rumusan PPAT dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, tercantum dalam pasal 1 angka 24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT

[78] Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

adalah: “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.[79]

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Konsep PPAT dalam PP ini, tercantum dalam pasal 1 angka 1, PPAT adalah “pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah: "Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

Apabila dikaji kelima definisi yang tercantum di dalam peraturan perundang-undangan di atas, maka ada dua unsur utama yang terkandung dalam jabatan PPAT, yang meliputi: kedudukan PPAT; dan ruang lingkup kewenangannya. Kedudukan PPAT dalam berbagai peraturan perundang-undangan di atas, yaitu sebagai pejabat umum. Boedi Harsono menyajikan konsep pejabat umum. Pejabat umum adalah: “Seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu”. Dalam definis ini, pejabat umum dikonstruksikan

[79] Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT raja grafindo persada,2016), hlm 86

sebagai: seseorang yang diangkat oleh pemerintah dan adanya tugas dan kewenangannya.[80]

2. Akta PPAT

Pengertian Akta PPAT Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Dengan adanya akta itu, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama, kepada Pihak Kedua. Yang menjadi pertanyaan kini, apakah yang dimaksud dengan akta PPAT? Secara konseptual, pengertian akta PPAT tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan maupun yang dikemukakan oleh ahli.[81]

Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta PPAT merupakan "Alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan

[80] *Ibid*, hlm 87

[81] Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT raja grafindo persada,2016), hlm 67

atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu".[82]

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT adalah: "Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun"[83]. Kemudian Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal ini, Akta PPAT dikonstruksikan sebagai: "Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

Dalam ketiga definisi diatas, esensi akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian. Sementara itu, dalam definisi diatas, tidak disajikan tentang hal-hal, yang berkaitan dengan klausula-klausula atau aturan yang membuat dalam akta itu, yang berkaitan dengan klausula-klausula atau aturan-aturan yang membuat dalam akta itu. Sehingga ketiga definisi di atas, perlu disempurnakan. Akta PPAT merupakan : " Surat tanda bukti, yang dibuat dimuka dan dihadapan PPAT, yang memuat tentang klausula-klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak

[82] Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

[83] Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

milik atas satuan rumah susun, dan Pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik astas satuan rumah susun".[84]

3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas pokok, yang dalam bahasa Inggris, disebut *the principal tasks*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *belangrijkste taken* adalah kewajiban atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh PPAT Pengaturan tentang tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam ketentuan itu, ditentukan bahwa tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.[85]

Untuk melakukan pendaftaran itu, maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai:

1. hak atas tanah; dan/atau
2. hak milik atas satuan rumah susun.

Akta yang dibuat oleh PPAT itu, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum itu, meliputi:

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;

[84] Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT raja grafindo persada,2016), hlm 70

[85] *Ibid*, hlm 93

4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. pemberian hak tanggungan; dan
8. pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Sementara itu, kewenangan PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan itu, yaitu yang berkaitan dengan:

1. pemindahan hak atas tanah;
2. pemidahan hak milik atas satuan rumah rusun:
3. pembebanan hak atas tanah; dan
4. surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Di samping itu, PPAT di calam membuat akta, harus dilakukan di dalam daerah kerjanya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya. Artinya bahwa PPAT membuat akta yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya. Dengan syarat, salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya.Akta itu, seperti:[86]

1. Akta tukar menukar;
2. Akta pemasukan kedalam perusahaan;atau
3. Akta pembagian hak bersama.

[86] *Ibid*, hlm 92

4. Larangan, Hak dan Kewajiban PPAT

a. Larangan

1) PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat dua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.
2) Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pengacara atau Advokat, pegawai negeri atau pegawai BUMN/BUMD.
3) Lain-lain jabatan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.[87]

b. Hak PPAT

1) Dalam menjalankan jabatannya PPAT berhak untuk mendapatkan honor setinggi-tingginya adalah 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta, namun PPAT wajib pula memberikan jasa secara cuma-cuma kepada anggota masyarakat yang tidak mampu.
2) Bilamana ada keperluan yang menyebabkan PPAT tidak dapat menjalankan tugasnya untuk beberapa saat maka ia berhak untuk mengambil cuti.
3) Berdasarkan ketentuan pasal 31 PP nomor 37 tahun 1998, PPAT yang menjalankan cuti dapat mengusulkan untuk pengangkatan PPAT pengganti yang harus memenuhi syarat bahwa ia adalah seorang

[87] Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta, Karya Media, 2014), hlm 16

Sarjana Hukum dan sudah bekerja di kantor PPAT yang digantikannya selama paling sedikit 2 tahun, namun Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 menambahkan syarat untuk pengajuan sebagai PPAT Pengganti, yaitu: .

- Harus berumur 30 tahun atau lebih;
- Belum berumur 65 tahun pada saat berakhirnya masa jabatan PPAT pengganti;
- Belum ada PPAT lainnya yang diangkat.

4) PPAT berhak untuk memperoleh informasi serta perkembangan peraturan pertanahan.
5) PPAT berhak untuk memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT
6) PPAT boleh merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum.
7) Pasal 39 PP nomor 24 tahun 1997, PPAT berhak untuk menolak membuat akta bila tanahnya sudah bersertipikat namun pemilik sertipikat tidak mau menunjukkan dan menyerah-kannya kepada PPAT atau oleh pemilik diserahkan sertipikatnya namun ternyata sertifikat tersebut tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

c. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT Dalam menjalankan tugas sehari-harinya, PP mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda dan surat-surat lainnya. Disamping kewajiban administrasi tersebut, PPAT juga mempunyai kewajiban- kewajiban lainnya, antara lain:[88]

1) Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta dibuat.
2) Menyampaikan pemberitahuan penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak dan menyerahkan bukti tanda terima dari Kantor Pertanahan.
3) Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN RI, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT .
2) Memasang papan nama PPAT.
3) Menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.
4) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN

[88] *Ibid*, hlm 18

dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya (dahulu juga kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB) Mengenai laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan Dir Jend Pajak Nomor: SKB-2 tahun 1998, KEP-179/P1/1998 yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998.

Menurut ketentuan Surat Keputusan Bersama tersebut hal yang wajib dilaporkan oleh PPAT adalah akta akta PPAT yang bersifat mengalihkan hak atas tanah, sehingga akta akta yang tidak mengalihkan hak atas tanah tidak perlu dilaporkan.

Pelaporan kepada Kantor Pajak pada dasarnya adalah untuk memonitor jumlah dan apakah pajak yang harusnya dibayarkan akibat adanya pengalihan hak atas tanah sudah dipenuhi atau belum oleh wajib pajaknya. Dalam praktek, banyak PPAT yang melaporkan semua akta yang dibuatnya termasuk APHT dan SKMHT yang seharusnya tidak perlu dilaporkan.

Dalam praktek,pelaporan SKMHT dan APHT kadang kala menimbulkan masalah kepada klien PPAT karena sering kali ada pemeriksaan dari Kantor Pajak kepada kliern akibat adanya pelaporan tersebut, terlebih lagi bila dalanm laporan itu dilaporkan besarnya nilai Hak Tanggungan- nya, karena seringkali nilai Hak Tanggungan itu dianggap sebagai nilai transaksi pengalihan hak sehingga tidak jarang

menyebabkan timbulnya pemeriksaan pajak dalam hal terjadi kejadian yang demikian itu sering kali timbul amarah klien kepada PPAT, maka PPAT harus berhati hati dalam membuat laporan bulanan, laporkan saja sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[89]

E. Pengikatan Jaminan Pembiayaan Kepemilikan Rumah

1. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989:899). Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

> "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah seba- gaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya".[90]

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tan gungan disajikan berikut ini.

---

[89] *Ibid*, hlm 19

[90] Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 ayat (1)

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain *(droit de preference).* Selain berkedudukan mendahulu kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasar piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain *(droit de suite)* (Budi Harsono, 1999: 56-57).
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya
3. Untuk pelunasan hutang tertentu, Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang- hutang debitur yang ada pada kreditur.

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.[91]

b. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan, yaitu benda atau hak apa saja yang dapat dikaitkan dengan hak tanggungan, adalah:

1) hak milik atas tanah;
2) hak guna usaha hak guna bangunan;
3) hak pakai atas tanah negara, sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dapat dialihkan
4) hak pakai atas tanah hak milik;
5) hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanalh tersebut
6) rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun;
7) bawah tanah, sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah.

Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka keberadaan benda objek jaminan merupakan syarat yang sangat penting bagi eksistensi suatu jaminan utang. Bukan hanya itu, bahkan hak tanggungan akan mengikuti benda objek jaminan utang, ke manapun benda tersebut berada atau dialihkan. Pasal 7 dari Undang-undang Hak

[91] Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan DI Indonesia*, (Jakarta, Rajawali Press, 2016), hlm 96

Tanggungan dengan tegas menentukan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya, ke dalam tangan siapapun objek tersebut berada.[92]

c. Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit, lazim disebut Perjanjian Jaminan Kredit. Sifat perjanjian jaminan ini lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat accessoir, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdi pada perjanjian pokok. Suatu perjanjian jaminan tidak akan ada apabila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan itu selalu menyertai perjanjian pokok, tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan.[93]

Dengan demikian, perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada, karena adanya perjanjian yang mendahului, yaitu perjanjian kredit. Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitur yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut. Jadi tanpa, adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan kredit tidak akan ada. Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah perjanjian pokok *(principal),* sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut sebagai perjanjian ikutan atau tambahan *(accessoir).*

[92] Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta, Erklangga,2013), hlm 72
[93] Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta, Sinar Grafika,2012), hlm 25

Konsekuensi hukumnya adalah apabila suatu perjanjian kredit telah dinyatakan tidak berlaku atau gugur, akibatnya perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan secara otomatis menjadi gugur. Jadi, kedudukan perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian yang *accessoir* itu akan menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor. Sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* juga memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu: a) adanya tergantung pada perjanjian pokok, b) hapusnya tergantung pada perjanjian pokok, c) jika perjanjian pokok batal, ikut batal, d) ikut beralih dengan beralihnya perjanjan pokok, e) jika perutangan pokok beralih karena cessi, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya pernyerahan khusus.[94]

2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

a. Pengertian SKMHT

Bahwa pada dasarnya dalam memberikan Hak Tanggunga pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Tapi jika yang bersangkutan karena sesuatu hal tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan alasan yang memperkenankan pemberi Hak Tanggungan

[94] *Ibid*, hlm 26

untuk membuat atau mempergunakan SKMHT, oleh karena itu Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT.

Dengan demikian substansi SKMHT adalah pemberian kuasa dari satu subjek hukum (orang/badan hukum) kepada subjek hukum (orang/badan hukum) lainnya (penerima kuasa) untuk melakukan satu urusan tertentu. Berkaitan dengan hal tersebut maka perlu diperhatikan juga pengaturan pemberian kuasa tersebut menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang memberikan dasar umum (basic general) terhadap semua bentuk pemberian kuasa.[95]

b. Kewajiban Penerima Kuasa.

Orang yang bertindak sebagai Penerima Kuasa berkewajiban melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Ada beberapa kewajiban yang penting untuk dilaksanakan oleh Penerima Kuasa, antara lain:[96]

1) Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna.
2) Kuasa wajib mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidaksempurnaan pelaksanaan tugasnya.
3) Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada Pemberi Kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan.

---

[95] Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tangungan*, (Bandung, CV Mandar Maju, 1999), hlm 8

[96] *Ibid*, hlm11

4) Kuasa wajib bertanggungjawab atas tindakan yang dilak- sanakan oleh kuasa substitusi. Pasal 1803 KUHPer menegaskan bahwa Penerima Kuasa bertanggungjawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal:
    a) Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbo- lehkan atau tidak mendapat persetujuan dari Pemberi Kuasa.
    b) Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari Pemberi Kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu
5) Kuasa wajib membayar bunga uang tunai yang diterimanya, jika uang yang diterimanya dipergunakan untuk kepentingan sendiri.

Kewajiban Penerima Kuasa dalam SKMHT terikat dengan janji-janji yang telah ditentukan secara terbatas-tegas dalam SKMHT tersebut, karena janji-janji tersebut telah ditetapkan isinya oleh BPN, meskipun tidak menutup kemungkinan untuk menentukan kewajiban atau janji lain bagi penerima kuasa selama tidak bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan pera- turan perundangan lainnya yang berkaitan. Dengan kata lain kewajiban penerima kuasa dalam SKMHT bersifat khusus *(Lex Specialis)* sedangkan yang diatur dalam KUHPer bersifat umum *(Lex Generalis)* dan keduanya saling mengisi.

c. Kewajiban Pemberi Kuasa

Dalam hubungan antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Pemberi Kuasa, antara lain:[97]

1) Pemberi Kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh Penerima Kuasa, sesuai dengan wewenang yang diberikan kepada Penerima Kuasa.
2) Pemberi Kuasa diwajibkan mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penerima Kuasa. Hal ini tetap menjadi tanggungjawab Pemberi Kuasa walaupun urusannya tidak berhasil asalkan Penerima Kuasa mengerjakan tugasnya dengan baik dan bertindak dalam batas wewenang yang telah ditentukan.

Pasal 1811 KUHPer diatur mengenai Pemberian Kuasa ter- hadap seorang Penerima Kuasa dimana Pemberi Kuasa terdiri dari beberapa orang untuk melaksanakan urusan mereka bersama, maka masing-masing Pemberi Kuasa bertanggungjawab terhadap akibat-akibat dari pemberian kuasa secara bersama-sama tersebut.

Kewajiban pemberi kuasa tersebut di atas bersifat umum, tapi dalam hal ini SKMHT menentukan bahwa pemberi kuasa terikat dengan janji-janji yang telah ditentukan secara tetap dan bersifat khusus ataupun

[97] *Ibid*, hlm12

dapat ditentukan janji lainnya yang tidak bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya yang masih berlaku.

3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

a. Pengertian APHT

Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah "Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya"[98]. Bentuk APHT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentanng Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

APHT Harus dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berkaitan tentang tugas pokok dan kewenangan PPAT yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

[98] Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, pasal 1 ayat (5)

b. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang membebani tanah dan/atau bangunan dapat hapus sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUHT, apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:[99]

1) Utang yang dijamin sudah lunas Dalam hal utang yang dijamin sudah lunas, debitur dan/atau pemilik jaminan berhak meminta seluruh dokumen jaminan yang disimpan oleh kreditor agar dapat dilakukan pencoretan (roya) terhadap Hak Tanggungan yang berkenaan. Pencoretan (roya) atas Hak Tanggungan yang berkenaan dapat dilakukan sendiri oleh pemilik jaminan atau melalui kuasanya (terkadang dikuasakan kepada notaris) dengan melampirkan:
   a) Sertifikat asli tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
   b) Sertifikat asli Hak Tanggungan.
   c) Surat permohonan asli penghapusan pendaftaran Hak Tanggungan (surat roya) dari kreditor berkenaan, dengan melam-pirkan salinan berkas (fotokopi) sebagai bukti lunas (surat lunas).
   d) Salinan berkas (fotokopi) KTP pemilik tanah. Setelah didaftarkan pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat, sertifikat asli Hak Tanggungan serta buku tanah Hak Tanggungan akan ditarik. Selanjutnya,

[99] Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas,Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung,PT Mizan Pustaka,2014), hlm 70

pada sertifikat tanah asli yang berkenaan akan dilakukan pencoretan serta disebutkan dasar pencoretan tersebut.

2) Hak Tanggungan tersebut dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya.
3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penghapusan penetapan peringkat yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.[100]

[100] *Ibid*, hlm 71

BAB III

ANALISIS PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH

A. Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah

Dalam bab ini penulis akan menjabarkan mengenai peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah melalui bank syariah, dalam UUJN pasal 1 angka (1) menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja, tapi juga diberikan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalama pasal 1 angka (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dan pejabat lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Keputusan Mentri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000. Dengan demikian, notaris sudah pasti pejabat umum, tapi tidak setiap pejabat umum adalah Notaris, karena pejabat umum bisa PPAT atau Pejabat lelang[101].

Peran Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum tentu tidak lepas dari peraturan perundang-undangan yang mengaturnya khususnya Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal 1

[101] Herry susanto, *Peranan Notaris dalam menciptakan kepatutan dalam kontrak*, (Yogyakarta, FH UII Press, 2010), hlm 40

angka 1 UUJN harus dibaca sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik (Pasal 15 ayat (1) UUJN) yang kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN dan untuk melayani kepentingan masyarakat. Notaris sebagai pejabat publik, menciptakan sebuah produk yang disebut akta otentik, yang terkait dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan didalam akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris itu sendiri.

Tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:[102]

1) jual beli;
2) tukar menukar;
3) hibah;
4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5) pembagian hak bersama;
6) pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7) pemberian hak tanggungan; dan
8) pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

[102] Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah, pasal 2 ayat (2)

Berbeda dengan Notaris yang mempunyai kewenangan lebih luas dibandingkan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris mempunyai kewenangan yang ditentukan dalam Undang-undang Jabatan Notaris itu sendiri dan juga ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang mewajibkan dibuat dihadapan Notaris atau otentik, contohnya seperti akta pendirian PT, Koprasi, CV yang didalam peraturan Perundang-undangan tersebut mewajibkan dibuat dihadapan Notaris.

Notaris mempunyai wewenang lebih luas dibandingkan dengan PPAT, menurut pasal 15 UUJN adalah Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta,menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan ataudikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.[103] Kewenangan Umum Notaris Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang
2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang

[103] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta,UII Pres, 2009), hlm 15

diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

3) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) un akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris adalah membuat akta bukan membuat surat, seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris (SKW)[104].

Notaris juga mempunyai wewenang yang akan ditentukan kemudian, wewenang yang akan muncul dan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini, perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan yang dimaksud batasan mengenai peraturan perundang-undangan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Notaris ataupun PPAT dalam menjalankan tugas serta kewenangannya haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya baik dalam UUJN ataupun Peraturan Pemerintah tentang PPAT itu sendiri, serta harus patuh dan mentaati apa yang menjadi kode etik Notaris baik yang tertuang dalam peraturan ataupun secara norma etika.

[104] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung,PTRefika Aditama, 2014), hlm 78

Dalam praktek mengenai akta yang dibuat oleh Notaris ataupun PPAT yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank syariah, penulis telah mengambil sampel atau contoh yang dijadikan narasumber untuk bahan penelitian, yaitu: Bank BTN Syariah Yogyakarta, Bank Muamalah Yogyakarta, PT Riscon Realty, dan Notaris sekaligus PPAT bapak Ir. Edwin Rusdi S.H.,Mkn yang bertempat di Bantul yang merupakan rekanan Bank, baik Bank Muamalah ataupun Bank BTN Syariah yogyakarta. Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah kedua Bank tersebut mempunyai kriteria atau ketentuan yang harus dipenuhi oleh Notaris-PPAT tersebut, yaitu harus mempunyai sertifikat Perbankan syariah yang menandakan bahwa Notaris tersebut pernah mengkuti seminar pendidikan menganai perbankan syariah, Bank syariah tentu saja tidak mau menjalin kerjasama apabila Notaris-PPAT tersebut tidak pernah mengikuti pendidikan perbankan syariah[105].

Dalam akad kedua bank tersebut mempunyai mempunyai perbedaan terhadap fasilitas pembiayaan yang ditawarkan, berikut aplikasi atau fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh kedua bank tersebut ;

1. **Aplikasi Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank BTN Syariah Yogyakarta**

   Dalam pelaksanaan akad pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank BTN Syariah Yogyakarta penulis melakukan wawancara dengan pihak bank BTN Syariah Yogyakarta yang diwakili oleh staf legalnya,

[105] Wawancara dengan staff legal Bank BTN Syariah Yogyakarta, pada tanggal 07 September 2018

beliau menjelaskan terdapat 2 macam pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah Yogyakarta terhadap nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah, yaitu akad jual beli *murabahah* dan akad jual beli *istisna'*, kedua akad tersebut mempunyai metode pembiayaan yang berbeda, akad *murabahah* digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang sudah jadi atau disebut dengan metode penjualan *post project selling* sedangkan pembiayaan *istishna'* digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang belum dibangun atau yang masih dalam bentuk kosep, hal ini biasa disebut dengan metode penjualan *pre project selling.*[106]

Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah akad *murabahah* di bank BTN syariah Yogyakarta, dalam hal pengajuan pembiayaan nasabah bisa langsung datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah, staf marketing yang bergerak dalam bidang KPR syariah akan membantu dan menjelaskan kepada nasabah serta mengarahkan developer mana yang akan dipilih oleh nasabah guna diajukan pembiayaan kepemilikan rumah, atau nasabah langsung datang ke pihak developer untuk bernegosiasi serta pemilihan kavling yang akan diajukan pembiayaan kepemilikan rumah, apabila calon pembeli sudah melihat lokasi dan setuju maka calon pembeli harus menyetorkan uang buat pembayaran pemesanan kavling sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setelah konsumen melakukan pembayaran pemesanan kavling

[106] Wawancara dengan staff legal Bank BTN Syariah Yogyakarta, pada tanggal 07 September 2018

yang diinginkan maka developer mengarahkan konsumen kepada bank yang menjadi rekanan guna mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan rumah tersebut.[107]

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah ialah sebagai berikut:[108]

1) WNI berusia 21 tahun atau teloah menikah, pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi 65 tahun atau usia saat pensiun
2) Minimum masa kerja/usaha 1 tahun
3) Berpenghasilan dan mampu mengangsur setiap bulan sampai dengan lunas
4) Biaya yang muncul adalah sebagai berikut: biaya administrasi, asuransi jiwa dan kebakaran, biaya notaris serta apraisal

Dokumen yang harus dilengkapi ialah:

1) Form aplikasi pembiayaan
2) Fotokopi KTP pemohon dan pasangan, kartu keluarga, surat nikah/surat belum menikah/surat cerai
3) Pas foto terbaru pemohon dan pasangan
4) Asli slip gaji terahir atau surat keterangan penghasilan
5) Fotokopi SK pengangkatan pegawai tetap
6) Fotokopi tabungan/giro minimal 3 bulan terahir
7) Fotokopi NPWP dan SPT

[107] Wawancara dengan manager PT Riscon Realty cabang Yogyakarta, pada 12 September 2018

[108] Lihat ketentuan didalam brosur KPR BTN iB

8) Fotokopi akta pendirian perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP, SITU
9) Fotokopi ijin-ijin praktek
10) Laporan keuangan 3 bulan terahir
11) Fotokopi SHM/SHGB dan IMB
12) Surat pemesanan rumah
13) Surat keterangan domisili apabila tempat tinggal tidak sesuai dengan alamat KTP.

Untuk kelengkapan pembiayaan kepemilikan rumah yang bersubsidi ditambahkan formulir sebagai berikut:

1) Surat pernyataan penghasilan dari instansi
2) Surat pernyataan penghasiklan dari lurah setempat
3) Surat pernyataan tidak memiliki rumah
4) Surat pernyataan permohonan KPR subsisdi
5) Surat pernyataan prasarana, sarana, dan utilitas
6) Surat pernyataan pemenuhan persyaratan dan penghunian rumah bersubsidi
7) Surat kuasa pendebetan biaya
8) Berita acara serah terima rumah.

Sedangkan untuk subsidi bantuan uang muka ditambahkan formulir sebagai berikut:

1) Surat permohonan bantuan subsidi uang muka
2) Surat pengakuan kekurangan bayar uang muka

3) Standing intruction (SBUM).

Setelah semua syarat sudah terpenuhi maka bank akan melakukan apraisal terhadap persyaratan yang sudah dikumpulakn oleh nasabah, setelah bank setuju maka bank menerbitkian surat persetujuan pemberian pembiayaan dan bank akan memberikan kuasa untuk membeli rumah atau akad *wakalah* dari bank untuk nasabah, setelah bank memberikan kuasa maka bank akan menentukan hari akad yang akan dilakasanakan oleh bank dengan nasabah, apabila akad yang dipilih adalah akad murabahah maka pada saat pelaksanaan akad rumah harus sudah jadi, apabila rumah belum jadi 100% maka pelaksaan akad belum bisa dilaksanakan. Setelah akad *murabahah* dilaksanakan pada saat itu juga pihak bank langsung membayar kedeveloper, setelah bank membayar seharga rumah yang dipilih oleh nasabah maka pada saat itu juga PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual-Beli) lunas antara konsumen/nasabah dibuat dengan pihak developer, dan perjnajian pengakuan pembiayaan dibuat oleh nasabah terhadap bank, jika dalam bank konvensional yang dibuat adalah peerjanjian pengakuan hutang atau perjanjian kredit. Khusus untuk akad *wakalah* dan *murabahah* dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris sedangkan perjanjian pengakuan pembiayaan, perjanjian pengikatan jual beli serta yang lainya dibuat secara otentik[109]. Apabila sertifikat sudah pecah perkavling dan pemberkasan sudah selesai maka pelaksanaan AJB (Akta Jual Beli) dapat dilaksanankan namun

[109] Wawancara dengan staff legal Bank BTN Syariah Yogyakarta, pada tanggal 07 September 2018

pelasanaan AJB ini mempunyai tahapan-tahapan yang harus dilalui dan memakan waktu.

Pihak developer bertanggung jawab atau memberikan garansi untuk membeli kembali kepada bank apabila kewajiban pihak developer belum terlaksanakan seperti pemecahan sertifikat, izin mendirikan bangunan, pembangunan belum terselesaikan, dan lain-lain yang membuat terhambatnya dilaksanakan AJB, perjanjian yang dibuat ialah akta buy back guarantee, dimana pihak developer akan menjamin kepada pihak bank apabila nasabah mengalami maslah dalam pembayaran maka pihak developer akan membeli kembali rumah tersebut. Setelah AJB dan proses balik nama sudah dilaksanakan maka nasabah memberikan surat kuasa membebankan hak tanggungan kepada bank guna dijadikan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan), fungsi dari APHT ialah sebagai jaminan apabila nasabah mengalami masalah dalam pembayaran fasilitas pemberian pembiayaan kepemilikan rumah.

Apabila akad *istishna'* semua proses hampir sama, namun dalam akad *istishna'* mempunyai perbedaan yaitu pada pelaksanaan akad rumah belum dibangun karena masih berupa konsep, dan akad *istishna'* ini dibuat antara pihak bank dengan nasabah dan pihak Bank dengan developer, sehingga setelah akad nasabah membuat perjanjian kepada developer berupa PPJB termin sehingga pihak Bank tidak lagsung membayar lunas kepada developer, untuk pembayaran tergantung kesepakatan yang dibuat dalam akad *istishna'* antara pihak bank dengan

developer. Pada umumnya pihak Bank akan membayar sebesar 30% dari total harga rumah apabila pembangunan mencapai 30%, dan akan dibayar sebesar 30% lagi apabila pembngunan rumah mencapai 50% dan pelunasan akan dilakukan oleh Bank apabila pembangunan sudah mencapai 100%. Dalam hal ini perjanjian buy back guarentee juga akan tetap dilakukan antara developer dengan Bank sampai semua kewajiban developer kepada konsumen/nasabah terlaksanakan.[110]

Akad yang dapat diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah ada lima akad, yaitu akad *murabahah*, akad salam, akad *istishna'*, akad Musyarakah munataqisah dan akad Ijarah muntahiyah bittamlik, namundalam pelaksanaanya Bank BTN syariah Yogyakarta hanya menerapkan dua akad saja yaitu akad *murabahah* dan akad *istishna'*. Akad muarabahah digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang sudah jadi dan akad *istishna'* digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang belu jadi atau masih dalam bentuk konsep. Sebaiknya selaku lembaga pembiayaan Bank BTN syariah menerapkan semua akad tersebut sehingga para nasabah dapat memilih akad yang diinginkan, dengan menerapkan lebih banyak macam akad maka tidak lagi terkesan seperti halnya kontrak baku yang membuat mau tidak mau nasabah harus menggunakan akad tersebut.

Dalam pelaksanaan akad *murabahah* dan *istishna'* sebenarnya tanpa menggunakan akad *wakalah* tetap bisa dilakukan, karena Bank

[110] Wawancara dengan staff legal Bank BTN Syariah Yogyakarta, pada tanggal 07 September 2018

hanyalah lembaga pembiayaan yang memfasilitasi para nasabah untuk memiliki rumah, sehingga Bank disini hanya sebagai pihak ketiga yang menghubungkan antara nasabah dengan developer, jadi penggunaan akad *wakalah* sebenarnya tidak perlu dilakukan karena dalam pelaksanaanya Bank bisa saja membeli rumah tersebut tanpa membalik nama terlebih dahulu karena Bank hanyalah lembaga pembiayaan yang hanya memfasilitasi nasabah dalam memiliki rumah. Namun dalam pelaksaan di Bank BTN Syariah Yogyakarta tetap menggunakan akad *wakalah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah baik dengan akad *murabahah* ataupun dengan akad *istishna'* walaupun penggunaan akad *wakalah* ini tetap sesaui dengan ketentuan yang diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 10/DNS-MUI/IV/2000 tentang *wakalah.*

Dalam pelaksanaan pembelian rumah yang menggunakan akad *murabahah* dari Bank ke developer dilakukan setelah pelaksaan akad *murabahah* yang dibuat oleh Bank dengan nasabah, yang artinya dalam pelaksanaan akad rumah tersebut belum dibayar oleh Bank sehingga Bank belum memiliki rumah secara penuh, dalam hal ini sebaiknya Bank membayar rumah tersebut sebelum dilaksanakannya akad *murabahah* sehingga dalam pelaksaan akad, Bank sudah menjadi pemilik rumah walaupun tidak dibuktikan dengan sertifikat hak milik, sehingga dalam pelaksaan akad *murabahah* tersebut sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah bil wakalah* pasal 1 ayat 9 yang berbunyi " jika Bank hendak

mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik Bank". Sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah menjadi milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki oleh Bank maka akad mubahah dapat dilaksanakan.

2. Aplikasi Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Muamalah Yogyakarta

Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Muamalah Yogyakarta mempunyai perbedaan dengan Bank BTN syariah Yogyakarta, Bank Muamalah menawarkan fasilitas pembiayaan yang lebih farian khususnya untuk pembiayaan kepemilikan rumah yaitu akad *murabahah*, *istisna'*, dan *musyarakah mutanaqisah*. Akad *murabahah* digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang sudah jadi atau *post project selling*, dan akad *istisna'* digunakan untuk pembiayaan rumah yang belum dibangun atau digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan cara pemesanan atau *pre project selling*, sedangkan akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan untuk take over pembiayaan kepemilikan rumah dari Bank lain yang mengalami masalah dalam pembayaran.

Dalam pelaksanaan akad *murabahah* ataupun *istishna'* Bank muamalah menggunakan akad *wakalah* guna memwakili Bank untuk

membeli rumah, hal ini sudah menjadi SOP (standart operasional pelaksana) dari Bank muamalah, pelaksanaanyapun untuk akad *murabahah* dan *istishna'* sama dengan Bank BTN Syariah Yogyakarta, hanya saja Bank Muamalah tidak memakai perjanjian pengakuan pembiayaan, hal ini dikarenakan akad muarabahah dan akad *istishna'* dirasa sudah cukup untuk mengikat nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Muamalah, selain itu Bank Muamalah membuat akad *murabahah* dan *istishna'* untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang nilainya diatas Rp 500.000.000,00 meggunakan atau dibuat dalam bentuk akta otentik, sedangkan apabila nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dibawah Rp 500.000.000,00 dibuat dalam bentuk akad atau perjanjian dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris.[111]

Adapaun syarat dan ketentuan guna mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Muamalah Yogyakarta sebagai berikut;[112]

Dokumen umum pembiayaan:

1) Formulir aplikasi dan pernyataan FTV
2) Foto nasabah dan pasangan (3x4- 1 lembar)
3) Copy KTP nasabah dan pasangan
4) Copy kartu keluarga

[111] Wawancara dengan staff marketing KPR Syariah Bank Muamalah Yogyakarta, pada tanggal 26 September 2018

[112] Lihat ketentuan di brosur KPR murah Bank Muamalah Yogyakarta

5) Copy surat nikah/ akta cerai/ pernyataan belum menikah dari kelurahan
6) Copy NPWP

Dokumen penghasilan

Pendapatan Gaji:

1) Copy SK terahir dari tempat kerja/ SK dari tempat kerja
2) Asli slip gaji 3 bulan terahir
3) Copy buku tabungan gaji 3 bulan terahir
4) SPT tahunan PPH pasal 21 bila gaji diterima tunai

Pendapatan dari Usaha:

1) Copy akta pendirian usaha beserta perubahannya (PT, CV, Yayasan, dll)
2) Copy izin usaha (NPWP, HO, TDP, SIUP, DOmisili)
3) Laporan keuangan 3 tahun terahir (neraca dan laba atau rugi)
4) Copy mutasi rekeing usaha 1 tahun terahir.

Pendapatan dari profesi:

1) Izin profesi dan praktek
2) Laporan keuangan
3) Copy mutasi rekening 6 bulan terahir

Dokumen legal:

1) Asli surat penawaran harga rumah

2) Copy sertifikat anggunan
3) Copy IMB dan PBB terahir
4) Copy data penjual (KTP,KK, akta nikah, NPWP)
5) RAB Material- bila mengajukan pembiayaan renovasi

Biaya administrasi:

1) Biaya administrasi
2) Biaya materai
3) Asuransi jiwa dan kebakaran
4) Biaya Notaris

Khusus untuk aplikasi akad musyarakah mutanaqisah hanya untuk take over atau mengambil alih terhadap pembiayaan yang mengalami macet dalam pembayaran, dalam prakteknya Bank muamalah membeli rumah tersebut berdasarkan kekurangan nasabah terhadap pembiayaan, sehingga Bank mempunyai modal berdasarkan kekurangan nasabah tersebut dan modal nasabah berdasarkan jumplah yang sudah dibayarkan. Adapun perjanjian atau akad yang dibuat adalah akad musyrarakah mutanaqisah, hal ini sama pelaksanaannya dengan akad *murabahah* dan *istishna'*, apabila diatas Rp 500.000.000,00 maka dibuat dalam bentuk otentik sedangkan apabila nilai yang dikeluarkan Bank dibawah Rp 500.000.000,00 maka dibuat dalam bentuk dibawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris yang menjadi rekanan Bank Muamalah, dalam akad musyarakah mutanaqisah ini tidak menggunakan akad

wakalah guna mewakili Bank untuk membeli rumah tersebut, melaikan Bank sendiri yang langsung membayar kekurangan pembiayaan tersebut kepada pihak Bank yang terkait.[113]

Untuk bagi hasil antara Bank dengan nasabah selaku sekutu tentu berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, baik Bank ataupun nasabah. Rumah yang sudah menjadi milik nasabah dan Bank tersebut disewakan, dan hasil dari penyewaan tersebut dibagi dua antara Bank dengan nasabah, apabila penyewa adalah nasabah sendiri maka nasabah hanya membayar ke Bank berdasarkan bagian Bank saja, dengan pembayaran tersebut modal Bank akan berkurang dan beralih kepada nasabah, hal ini dilakukan sampai semua modal Bank berpindah kepada nasabah.

Apabila akad musrarakah mutanaqisah sudah dilaksanakan, Bank memerlukan jaminan terhadap pembiayaan tersebut kepada nasabah, maka Notaris atau PPAT berperan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dari nasabah selaku pemilik sertifikat rumah tersebut terhadap Bank dan setelah dibuatkan SKMHT maka PPAT berperan membuatan (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) APHT.

Pelaksanaan akad pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalah Yogyakarta menerapkan tiga akad, yaitu akad murababhah, *istishna'* dan akad musyarakah mutanaqisah.

[113] Wawancara dengan staff marketing KPR Syariah Bank Muamalah Yogyakarta, pada tanggal 26 September 2018

Sebenarnya ada lima akad yang dapat diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah yaitu dakad *murabahah, istishna', salam, musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Seharusnya Bank Muamalah bisa menerapkan kelima akad tersebut dalam pembiayaan kepemilikan rumah, karena Bank Muamalah merupakan perbankan islam yang pertama di Indonesia, sehingga dapat dijadikan contoh bagi perbankan islam yang lain. Terkait pelaksanaan akad *wakalah* memangsudah menjadi standart operasional Bank Muamalah Yogyakarta, sehingga akad *wakalah* tetap digunakan dalam pelaksanaan akad *murabahah* dan *istishna'* kecuali akad musyarakah mutanaqisah, hal ini sebenarnya bisa tanpa menggunakan akad *wakalah* dalam pelaksanaan, karena Bank dapat membeli rumah tersebut terlebih dahulu tanpa menggunakan akad *wakalah* sesuai dengan pesanan nasabah.

Terkait dengan pembayaran Bank terhadap developer dilakukan setelah pelaksanaan akad, hal ini sama halnya dengan Bank BTN syariah Yogyakarta, yang mana pembayaran tersebut seharusnya sebelum pelaksanaan akad, sehingga Bank dapat dikatan menguasai rumah tersebut walaupun tanpa membalik nama terlebih dahulu, karena Bank merupakan lembaga pembiayaan yang tidak dimungkinkan untuk memiliki sertifikat hak atas tanah tersebut. Akad Musyarakah mutanaqisah dalam pelaksaanya hanya dikhususkan untuk take over terhadap pembiayaan kepemilikan

rumah yang mengalami masalah, padalah akad musyarakah mutanaqisah dapat diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang sudah jadi seperti penerapan akad *murabahah*, namun Bank Muamalah hanya mengkhususkan akad musyarakah mutanaqisah tersebut untuk take over saja. Penulis berpendapat penerapan musyarakah mutanaqisah tersebut sangat disayangkan dan tentu apabila diterapkan untuk take over saja, bank juga akan berfikir untuk menerima pengalihan pembiayaan tersebut karena nasabah sudah mengalami macet dalam pembayaran, sehingga dalam penerapannya akad tersebut sangat jarang bahkan sejak tahun 2012 belum pernah diterapkan oleh Bank Mualamalah Yogyakarta, maka alangkah baiknya akad musyarakah mutanaqisah tersebut diterapkan dalam pembiyaan kepemilikan rumah yang sudah jadi.

3. Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Yang Terkait Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah

a. Peran Notaris dalam pembuatan akta yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah

Dalam praktik pembiayaan kepemilikan rumah tidak hanya melibatkan nasabah dengan Bank saja, melainkan juga dengan developer selaku pengembang yang menjual rumah, ketiga subjek hukum tersebut tidak dapat dipisahkan yaitu nasabah/konsumen, pihak Bank selaku lembaga pembiayaan dan Developer selaku

penjual/produsen. Developer dalam menjual produknya mempunyai dua cara yaitu dengan cara *post project selling* (rumah sudah jadi) dan *pre project selling* (rumah yang belum jadi atau belum di bangun)[114]. Dalam penjualan rumah yang sudah jadi tentu konsumen atau pembeli sudah menyaksikan bentuk rumah dan kwalitas rumah tersebut secara nyata namun berbeda dengan sistem penjualan *pre project selling* tentu konsumen atau pembeli belum mengetahui bentuk dan kwalitas rumah tersebut secara nyata, namun developer menyediakan konsep bangunan rumah kepada konsumen.

Notaris berperan sangat penting dalam pembuatan akta yang terkait pembiayaan kepemilikan rumah, tidak hanya membuat akta, peran Notaris juga melakukan legalisasi terhadap perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan nasabah, Kewenangan Notaris, menurut pasal 15 UUJN adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta,menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.[115]

---

[114] Wawancara riscon

[115] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta,UII Pres, 2009), hlm 15

Dari penjelasan tersebut kewenangan Notaris sangatlah luas terkait dalam pembuatan akta otentik selama tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang, dalam pasal 15 ayat (2) huruf e yang berbunyi "memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta", hal ini tentu Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum terlebih dahulu dalam menjalankan tugasnya, namun dalam pelaksanaanya Notaris tidak bisa berbuat banyak terkait dalam pemberian penyuluhan hukum terkait dengan akta yang akan dibuat oleh para pihak atau penghadap, karena Bank sudah mempunyai standard operasional pelaksana, apabila di Bank BTN Syariah Yogyakrta untuk pelaksanaan akad pembiayaan kepemilikan rumah dan akad *wakalah* semua dibuat dibawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris. Notaris tentu tidak bisa memberikan penyuluhan hukum terkait akad apa yang dapat diterapkan dan akad yang cocok untuk pembiayaan kepemilikan rumah tersebut. Dalam pelaksanaan di Bank Muamalah juga tidak bisa memberikan penyuluhan hukum terkait dengan akad apa yang dapat diterapkan dan akad apa yang cocok untuk diterapkan, walaupun Bank Muamalah Yogyakarata menentukan apabila nilai pembiayaan diatas limaratus juta rupiah maka dibuat dalam Otentik, karena Bank Muamalah Yogyakarta sudah mempunyai standard operasional pelaksana sehingga Notaris tidak bisa berbuat banyak selain membuatkan Akta Otentik dan melegalisasi perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh Bank dengan Nasabah.

Dalam menjalankan tugasnya di Bank BTN Syariah Yogyakarta Notaris melegalisasi akad *murabahah* serta akad *wakalah* yang dibuat oleh Bank dengan nasabah, dan melegalisasi akad *istishna'* yang dibuat oleh Bank dengan developer, dan Bank dengan nasabah yang diikuti dengan akad *wakalah*, berbeda dengan Bank Mualamalah untuk akad pembiayaan kepemilikan rumah ditambah dengan akad Musyarakah Muatanaqisah yang tidak diikuti dengan akad *wakalah*, khusus di Bank Muamalah apabila nilai transaksinya lebih dari limaratus juta rupiah maka dibuat dalam bentuk Akta Otentik. Selain melegalisasi Notaris juga membuatkan akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara nasabah dengan developer, Akta Buy Back guarentee antara Developer dengan Bank, Akta Pengakuan Pembiayaan antar Bank dengan nasabah, dan SKMHT[116] (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) antara nasabah dengan Bank, namun dalam pelaksanaan SKMHT dapat dibuat pula oleh PPAT sebagaimana yang diataur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam menjalankan tugasnya Notaris harus berpedoman dengan UUJN serta Kode Otik Notaris, apabila tidak berpedoman atau melanggar peraturan tersebut tentu dampaknya bisa fatal, karena akta tersebut bisa turun deratnya menjadi akta dibawah tangan serat akta tersebut bisa dibatalkan dan batal demi hukum. Akta Notaris yang

[116] Wawancara dengan Notaris-PPAT Bapak Ir. Edwin Rusdi S.H.,Mkn di Bantul, pada tanggal 3 September 2018

mempunyai kekuatan oembuktian dibawah tangan dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang menyebutkan jika dilanggar oleh Notaris maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan, seperti dalam pasal 16 ayat (1) huruf m yaitu tidak membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris", pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) yaitu, jika Notaris pada akhir akta tidak mencantumkan kalimat bahwa para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat syahnya perjanjian, ada syarat subyektif yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.[117] Namun apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka akta otentik yang dibuat oleh Notaris tersebut dapat dibatalkan melalui gugatan perdata di Pengadilan. Sedangkan apabila syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang, apabila kedua

[117] Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung, PT Refika Aditama, 2015), hlm 68

syarat objektif ini tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh Notaris tersebut batal demi hukum.

Dalam pembuatan Akta PPJB dan AJB, Notaris pernah tidak memenuhi pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN karena ada pihak yang tidak bisa hadir saat melakukan pembacaan sekaligus penandatanganan akta, dikarenakan sedang berada diluar kota, yaitu direktur dari PT Riscon Realty, tentu hal ini menjadi masalah bagi Notaris, karena pembacaan akta sekaligus penandatanganan akta tidak dapat dilakukan, sehingga memaksa Notaris tersebut mempersilahkan nasbah untuk menandatangani terlebih dahulu baru dari pihak developer menyusul[118], hal ini tentu melanggar peraturan yang dimuat dalam UUJN yang dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan. Akta tersebut akan tetap menjadi akta yang otentik apabila para pihak atau yang bersangkutan tidak mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Dalam hal ini, sebaiknya Notaris tidak melakukan hal demikian, seharusnya Notaris membuatkan Surat Kuasa untuk terhadap manager yang berada di Yogyakarta untuk melakukan jual beli atau mewakili direktur yang bertempat di Jakarta Pusat.

Apabila Notaris melanggar ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf m secara otomatis Notaris juga melanggar ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf a yang mewajibkan Notaris tersebut harus “bertindak amanah, jujur,

[118] Wawancara manager PT Riscon Realty Cabang Yogyakarta, pada tanggal 12 September 2018

seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum"[119]. Tentu Notaris dalam menjalankan tugasnya harus bertindak amanah, jujur dan tidak memihak, apabila Notaris melanggar ketentuan tersebut tentu Notaris dapat dikenai sanksi sebagaimana diatur dalam UUJN pasal 16 ayat (11) "Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a sampai dengan huruf m dapat dikenakan sanksi berupa; peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Oleh sebab itu Notaris dalam menjalankan tugasnya harus berpedoman dengan Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

Dalam menjalankan Jabatannya sebagai Notaris yang menangani tentang Perbankan Syariah, Notaris diwajibkan untuk mempelajari ilmu yang berkaitan dengan Perbankan Syariah agar dalam menjalankan tugasnya Notaris dapat memenuhi ketentuan syariah dan tidak melanggar peraturan UUJN ataupun Kode Etik Notaris, hal ini sesuai dengan Kode etik Notaris pasal 3 ayat (3) bahwasanya Notaris wajib "Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan".

b. Peran PPAT dalam pembuatan akta yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah melalui bank syariah.

[119] UUJN Pasal 16 ayat (1) huruf a

Peran PPAT dalam pembuatan akta yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah hanya membuatkan akta SKMHT (surat kuasa membebankan hak tanggungan) dan AJB (akta jual beli) maka dari itu peran dari PPAT sangatlah sedikit dibandingkan dengan peran Notaris, karena Tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

1) jual beli;
2) tukar menukar;
3) hibah;
4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5) pembagian hak bersama;
6) pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7) pemberian hak tanggungan; dan
8) pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Diluar kedelapan tugas pokok PPAT tersebut bukanlah kewenangan PPAT melainkan kewenangan Notaris. Dalam menjalankan tugas PPAT harus berpedoman dengan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Kode etik yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam praktik pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah PPAT membuatkan AJB (Akta Jual Beli) ,SKMHT

(surat kuasa membebankan hak tanggungan) dan membuatkan APHT (akta pembebanan hak tanggungan).

Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah "Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya"[120]. Bentuk APHT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentanng Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

APHT Harus dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berkaitan tentang tugas pokok dan kewenangan PPAT yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah merupakan sebuah fasilitas yang diberikan oleh Bank terhadap nasabah, sehingga pembiayaan tersebut bukanlah hutang, melainkan sebuah fasilitas pembiayaan, sehingga Bank BTN Syariah dan Bank Muamalah Yogyakarta tidak mau menyebutnya sebagai hutang. Bank BTN Syariah

[120] Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, pasal 1 ayat (5)

Yogyakarta menambahkan perjanjian pengakuan pembiayaan yang dituangkan dalam akta Otentik yang dibuat oleh Notaris dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah yang dijadikan dasar untuk dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sudah jelas disebutkan bahwasnya bentuk dari Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentanng Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga bentuknya sudah baku krena sudah ditetapkan dalam peraturan, oleh sebab itu PPAT tidak bisa berbuat banyak dalam pembuatan APHT karena apabila dalam isi akta tersebut diubah menjadi jaminan pembiayaan maka Badan Pertanahan Nasional tingkat Kabupaten atau Kota tidak mau menerima karena tidak sesuai dengan peraturan Badan Peratanahan Nasional. Oleh sebab itu peran PPAT sebagai pembuat APHT tentu tidak bisa disalahkan karena hal ini bukanlah kesalahan dari PPAT, melainkan peraturan yang sudah mengatur demikian. Sebenarnya Notaris dapat membuatkan Akta Pengakuan Hutang sebagai perjanjian pokok, namun hal ini bertentangan dengan kehendak Bank yang tidak mau menyamakan pembiayaan sebagai hutang.

B. Hambatan Yang Dihadapi Notaris-Ppat Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah

Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah tentu ada kendala yang dialami oleh beberapa pihak yang terkait, oleh sebab itu kendala-kendala ini diharapkan untuk kedepanya dapat terartasi oleh para pihak yang terkait baik dari pihak Bank, Developer, Notaris-PPAT, serta nasabah. Adapun kendala yang dialami dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah ialah sebagai berikut:

Dari pihak Bank kendalanya adalah masih banyak nasabah yang belum mengenal dan memahami dengan baik prinsip-prinsip syariah, sehingga pihak bank syariah melalui pegawainya yang terkait dalam pembiayaan kepemilikan rumah ini seperti *account officer* dan *customer service* serta marketing yang menangani pembiayaan kepemilikan rumah harus dapat menjelaskan dengan baik kepada nasabahnya. Nasabah belum dapat memahami apa yang menjadi produk-produk dari bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, sehingga nasabah akan kesulitan untuk dapat mengetahui produk mana yang akan sesuai dengan kebutuhannya. Masih banyak nasabah yang belum dapat membedakan apa itu akad jual-beli yaitu *murabahah, istisna, salam* dengan akad bagi hasil yaitu *mudharabah, musyarakah,* ataupun dengan akad sewa menyewa yaitu *ijaroh*. Padahal secara prinsip dari ketiga jenis akad penyaluran dana/ pembiayaan yang dapat diterapkan pada bank syariah tersebut terdapat perbedaan secara prinsip. Terkait dengan akad

pembiayaan kepemilikan rumah ini, maka banyak nasabah yang belum dapat memahami prinsip-prinsip dasar dari akad syariah tersebut. Oleh sebab itu perlu diadakannya sosialisasi kepeda masyarakat agar masyarakat paham dengan apa yang dimaksud dengan akad syariah, serta akad apa saja yang tepat dan dapat diterapkan dalam pembiayaan.

Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah Bank mempunyai Standart Operasional pelaksana, yang mengakibatkan terbatasnya dalam penerapan akad pembiayaan kepemilikan rumah, sehingga terkesan seperti perjanjian baku yang diotentikkan, atau dilegalisasi oleh Notaris, oleh sebab itu sebaiknya Bank tidak membatasi dalam penerapan akad pembiayaan kepemilikan rumah, karena ada lima akad yang dapat diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah tersebut.

Kendala yang dialami oleh Notaris-PPAT yaitu terkait dalam pembuatan akta, terutama pada saat pembacaan serta penandatanganan akta, karena jika salah satu pihak tidak hadir maka pembacaan serta penandatanganan akta tersebut diundur, namun dalam kenyataannya Notaris harus tetap melaksanakan penandatanganan akta tersebut dikarenakan jika ditunda maka prosesnya akan semakin lama. Hal ini tentu menyalahi peraturan yang ada, namun disisi lain para pihak sudah mempercayakan kepada Notaris karena sudah menjadi rekanan untuk mengurus pembuatan akta tersebut, dan tidak semua pihak mengetahui akibat dari tidak terpenuhinya hal tersebut bisa menjadi menjadi perjanjian

dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya menjadi dibawah tangan, tidak menjadi akta otentik lagi. Dalam hal ini penulis menyarankan bahwasanya apabila salah satu pihak tidak bisa hadir dalam pembuatan akta sebaiknya dalam pelaksanaanya dapat diwakilkan melalui surat kuasa yang sekurang-kurangnya dilegalisasi oleh Notaris, sehingga akta tersebut tidak turun menjadi akta atau dibawah tangan.

Kendala yang dialami oleh Notaris-PPAT selain hal tersebut ialah mengenai pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang ketentuan bakunya sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentanng Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam ketentuan tersebut harus ditulis sebagai jaminan hutang, sedangkan pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank syariah bukanlah sebagai hutang, namun sebagai pembiayaan. Apabila didalam akta tersebut ditulis sebagai jaminan pembiayaan maka APHT tersebut dapat di tolak oleh Badan Pertanahan Nasional tingkat Kabupaten atau Kota karena tidak sesuai dengan peraturan, Oleh sebab itu sebagai Notaris dan PPAT yang terlibat dalam pembuatan akta pembiayaan kepemilikan rumah tersebut tidak bisa berbuat kecuali mentaati peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwasanya Kepala Badan

Pertanahan Nasional bisa mengeluarkan kebijakan melalui peraturan yang baru, sehingga apabila Bank Syariah ingin memasang Hak Tanggungan tidak dengan model yang setengah-setengah, akadnya pembiayaan sedangkan didalam Hak Tanggungan ditulis sebagai jaminan hutang.

Kendala yang dialami oleh Developer ialah mengenai pemecahan sertifikat induk di Badan Pertanahan Nasional tingkat Kota atau Kabupaten yang memakan proses yang lama, untuk menyikapi hal tersebut para pihak menempuh jalan dengan cara melalui proses percepatan, untuk proses di BPN ini tidak hanya untuk pemecahan sertifikat melainkan segala proses yang melibatkan BPN. Hal ini terkesan manjadi budaya atau kebiasaan bagi BPN untuk melakukan atau menempuh jalan melalui proses percepatan, tentu hal ini ada biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak yang terkait. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwasnya BPN seharusnya tidak melakukan hal tersebut, karena BPN bertugas melayani masyarakat dalam hal yang terkait dengan pertanahan, Penulis berharap kedepannya Pemerintah melakukan pengawasan terhadap BPN baik tingkat Kota atau Kabupaten, agar kedepannya tidak ada lagi proses percepatan yang mengakibatkan penambahan biaya yang dilimpahkan kepada para pihak yang membuat Akta tersebut dan penulis berharap proses yang melibatkan BPN dapat berjalan secara jujur, adil dan amanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran Notaris dalam pembuatan akta yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah mempunyai peran yang berbeda dalam pembuatan akta yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah, karena setiap Bank mempunyai SOP (standart operasional pelaksana) yang berbeda beda, sehingga Notaris dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan SOP Bank yang menjadi rekanan tersebut, adapun peran Notaris dalam pembiayaan kepemilikan rumah tersebut ialah melegalisasi dan membuat akta pembiayaan kepemilikan rumah, Notaris melegalisasi akad *murabahah* yang diikuti dengan akad *wakalah*, dan akad *istishna'* yang diikuti dengan akad *wakalah*, dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Selain melegalisasi Notaris juga membuat Notaris juga membuatkan Akta pengakuan pembiayaan, akta PPJB (Perjanjian Pengiktan Jual Beli) antara nasabah atau konsumen dengan developer, akta Buy Back Guarentee sebagai bentuk jaminan developer terhadap Bank apabila nasabah mengalami macet dalam pembayaran, dan membuat akta SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) dari nasabah terhadap Bank. Dalam menjalankan tugasnya Notaris harus melaksnakan kewajiban Notaris yang termuat dalam UUJN ataupun Kode Etik Notaris agar produk yang dibuat oleh Notaris menjadi alat bukti yang sempurna.

Peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu membuatkan AJB (Akta Jual Beli) dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Namun dalam pembuatan APHT tersebut ditulis sebagai jaminan hutang bukan sebagai jaminan pembiayaan sebagaimana dalam perjanjian pokoknya, karena dalam pembuatan APHT ketentuanya sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, apabila PPAT dalam pembuatan APHT ditulis sebagai jaminan pembiayaa, maka akan ditolak oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dengan alasan tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh BPN.

2. Hambatan yang dialami dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah ialah :
   a) Banyak nasabah yang belum mengetahui prinsip-prinsip syariah, Sehingga Nasabah belum dapat memahami apa yang menjadi produk Bank Syariah dan nasabah juga akan kesulitan untuk mengetahui produk mana yang akan sesuai dengan kebutuhannya.
   b) Setiap Bank mempunyai SOP (Standart Operasional Pelaksana) yang mengakibatkan dalam pemilihan akad menjadi terbatas, padahal akad yang dapat diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah ada 5 akad.
   c) Tidak hadirnya salah satu pihak dalam pembacaan serta penandatanganan akta, apabila salah satu pihak tidak hadir dan penandatanganan dilakukan tidak dihadapan Notaris maka kekuatan pembuktinnya turun menjadi Akta dibawah tangan.

d) Dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang ketentuan bakunya sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang mengharuskan sebagai jaminan hutang.

e) Segala proses yang melibatkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) tingkat Kota atau Kabupaten yang memakan proses yang lama.

3. Saran

1. Notaris Harus memperdalam ilmu terkait dengan Perbankan Syariah serta perkembangannya Bank Syariah agar dalam pembuatan akta sesuai dengan ketentuan syariah dan tidak melanggar peraturan UUJN ataupun Kode Etik Notaris.
2. Notaris-PPAT dalam menjalankan jabatnnya harus mentaati peraturan yang ada, agar tidak merugikan atau menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bersangkutan, dan Notaris sebaiknya menerangkan terlebih dahulu akibat-akibat hukum yang ditimbulkan atas akta yang dibuat sebagai perjanjian, agar para pihak yang awam terhadap hukum akan merasa terlindungi.
3. Badan Pertanahan Nasional sebaiknya mengeluarkan kebijakan terhadap pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) tidak hanya sebagai jaminan hutang saja, melainkan dapat dipasang sebagai jaminan pembiayaan, karena selama ini Bank Syariah membuat akad pembiayaan namun dipasang Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang.
4. Dalam pelaksaan pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah sebaiknya tidak hanya menerapkan sebagian akad saja, melainkan

menawarkan semua akad yang dapat diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah, agar nasabah bisa memilih akad yang diinginkan dan tidak terkesan seperti kontrak baku yang dilegalisasi oleh Notaris atau dibuat sebagai akta Otentik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam.* (Yogyakarta, PT Dana Bakti Prima Yasa,1997)

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta,UII Pres, 2009)

Achmad Anwari, *Praktek Perbankan di Indonesia,(Kredit Investasi),* (Jakarta,Balai Aksara,1980)

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan,* (Jakarta, Sinar Grafika,2012)

Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah,* (Malang, setara press, 2016)

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam),* (Yogyakarta, UII Press, 2009)

Aunur Rahim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah,Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, (Yogyakarta, UII Press, 2017)

Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016)

Buku pedoman penulisan tugas akhir (tesis) progam magister kenotariatan, (Yogyakarta, UII Press, 2015)

Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Perbankan Syariah Yang Selaras Pasal 38 UUJN*, (Semarang, PT Pustaka Rizki Putra, 2014)

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung,PTRefika Aditama, 2014)

Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung ,PT Refika Aditama, 2011)

Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tangungan*, (Bandung, CV Mandar Maju, 1999)

Herry susanto, *Peranan Notaris dalam menciptakan kepatutan dalam kontrak*, (Yogyakarta, FH UII Press, 2010)

Hirsanudin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta, Genta Press, 2008)

Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas,Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung, PT Mizan Pustaka, 2014)

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005)

M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta, PT Rajarafindo Persada, 2007)

M.Luthfan hadi darus,*Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Pres, 2017)

Mardani, *Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta, PT.Kharisma Putra Utama, 2015)

Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika,2013)

Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta, Erklangga, 2013)

Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta, Karya Media, 2014)

Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* , (Yogyakartam, Graha Ilmu, 2012)

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, 2004)

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan DI Indonesia*, (Jakarta, Rajawali Press, 2016)

Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016)

Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris,Bentuk Dan Minuta Akta)*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2016)

Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. (Bandung, Mandar Maju, 2011)

Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung, CV.Mandar Maju, 2011)

Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013)

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2001)

Winahyu erwaningsih, *Pendaftaran Fidusia Di Indonesia*, (Yogyakarta, Total Media, 2014)

Disertasi/Tesis/Skripsi :

Febriyanti Dwi Putri, *"Kedudukan Akta Perbankan Syariah yang Dibuat oleh Notaris Menurut UU No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris"* ,Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,Palembang, 2016

Putra Wicaksono, *"Tinjauan pelaksanaan APHT (akta pemberian hak tanggungan) yang dibuat dihadapan PPAT (pejabatpembuat akta tanah) dalam akad pembiayaan musyarakah"*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016

Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*, Jurnal.

Reginaldi, "*Analisis akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR syariah) Pada BTN syariah menurut hukum perikatan islam*" *Skripsi tidak diterbitkan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2008

Peraturan Perundang-Undangan :

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Mejelis Ulama Indonesia Nomor: 10/DSN/MUI/IV/2000 tentang Wakalah

Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyaraqah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan

Kode etik Notaris hasil Kongres Luar Biasa Banten 30 Mei 2015

Kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah,Pengubahan ke-II hasil penyesuaian dengan perubahan Anggaran Dasar Keputusan Kongres IV IPPAT di Surabaya tanggal 31 Agustus- 1 September 2007

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Internet :

https://www.finansialku.com/kpr-syariah-kpr-tradisional/ diakses pada tanggal 15 Maret 2018, pukul 13.13 WIB