



TESIS

Judul:

Kompetensi Notaris Dan PPAT Dalam Memenuhi
Prinsip Syariah Atas Akad Pembiayaan Yang
Dibebankan Dengan Hak Tanggungan

Disusun oleh:

SYIFA ESTHININGTYAS PUTRI WIDODO
NIM. 217221020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**Kompetensi Notaris dan PPAT dalam memenuhi Prinsip Syariah atas Akad
Pembiayaan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara**

Oleh :

Nama : Syifa Esthiningtyas Putri Widodo
NIM : 217221020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024

Pengesahan

Nama : SYIFA ESTHININGTYAS PUTRI WIDODO
NIM : 217221020
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kompetensi Notaris Dan PPAT Dalam Memenuhi Prinsip Syariah Atas Akad Pembiayaan Yang Dibebankan Dengan Hak Tanggungan
Title : Competency Of Notaries And PPAT In Fulfilling Sharia Principles For Financing Agreements Charged With Mortgage Rights

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 19-Januari-2024.

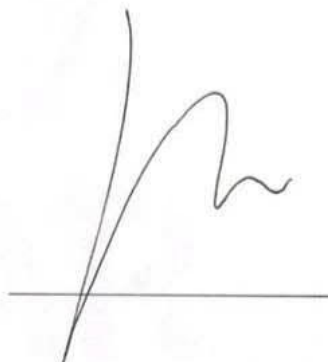
Tim Penguji:

1. RASJI, Prof.Dr.,S.H., M.H.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

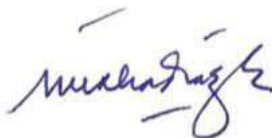
Pembimbing:

BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 19-Januari-2024

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : SYIFA ESTHININGTYAS PUTRI WIDODO
NIM : 217221020
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kompetensi Notaris Dan PPAT Dalam Memenuhi Prinsip
Syariah Atas Akad Pembiayaan Yang Dibebankan Dengan
Hak Tanggungan

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 23-Desember-2023

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'h' shape with a vertical line extending upwards from the top of the 'h' and a horizontal line extending to the right from the middle of the 'h'. The signature is written over a horizontal line.

ABSTRAK

- A. Nama : Syifa Esthiningtyas Putri Widodo
B. Judul Tesis : Kompetensi Notaris dan PPAT dalam memenuhi Prinsip Syariah atas Akad Pembiayaan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan
C. Halaman : 151

D. Isi Abstrak

Penelitian Tesis ini membahas mengenai permasalahan bagaimana Kompetensi Notaris dan/atau PPAT dalam memenuhi Prinsip Syariah dalam pembuatan Perjanjian Pokok yaitu Akta Akad Pembiayaan yang merupakan produk pembiayaan Undang-Undang Perbankan Syariah yang selanjutnya dibebankan dengan Hak Tanggungan yang merupakan jaminan tambahan dan bersifat mengikuti (*accessoir*). Perjanjian tambahan dalam penelitian ini menggunakan Undang-Undang Hak Tanggungan yang berlaku juga bagi penjaminan atas perjanjian kredit di Perbankan Konvensional, karena Undang-Undang Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah di Indonesia. Pada kewenangannya Notaris membuat Akta Autentik dan Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Autentik atas yang berkitan dengan tanah untuk memenuhi kebutuhan jasa pembuatan akta autentik yang bekerja sama dengan Perbankan Syariah harus memenuhi kompetensi Notaris Syariah, sedangkan belum ada ketentuan atau pedoman khusus yang mengatur bahwa PPAT dalam kewenangannya bekerjasama dengan Bank Syariah juga harus memenuhi Kompetensi Syariah. Sebagaimana penjelasan latar belakang tersebut maka peneliti memiliki tujuan penelitian untuk mengetahui peran Notaris dan/atau PPAT dalam memenuhi prinsip syariah dalam pelaksanaan kewenangannya berdasarkan ketentuan Undang-Undang dan mengetahui formulasi akta autentik Notaris dan/atau PPAT dalam memenuhi prinsip syariah. Metode Penelitian tesis ini dengan memilih jenis penelitian hukum kualitatif, spesifikasi penelitian yuridis-normatif, menggunakan jenis 2 (dua) jenis data sekunder dan primer. Data sekunder yang berisikan bahan primer yaitu ketentuan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yaitu menjelaskan bahan primer dengan hasil-hasil penelitian dan literasi yang berkaitan dengan penelitian ini. Data primer yang didapatkan langsung dari masyarakat yaitu dengan metode wawancara. Dengan hasil dan dapat disimpulkan bahwa pentingnya bagi Notaris untuk memperhatikan kebutuhan klien dalam memenuhi prinsip syariah, penyempurnaan istilah dalam APHT dan kajian lanjutan mengenai kredit sindikasi.

- E. Kata Kunci : Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prinsip Syariah, Kompetensi, Perbankan Syariah, Hak Tanggungan
F. Acuan : 75 buku + 8 Peraturan perundang-undangan, 11 Jurnal, 7 Website
G. Pembimbing : Dr. Benny Djaja., SH., MM., M.Hum., MKn
H. Penulis : Syifa Esthiningtyas Putri Widodo

ABSTRACT

- A. Name : Syifa Esthiningtyas Putri Widodo
- B. Thesis Title : Competency Of Notaries And PPAT In Fulfilling Sharia Principles For Financing Agreements Charged With Mortgage Rights
- C. Page : 151
- D. Content
- This thesis research discusses the problem of how the Competence of Notaries and/or PPATs is in fulfilling Sharia Principles in making Principal Agreements, namely the Deed of Financing Agreement which is a financing product of the Sharia Banking Law which is then charged with a Mortgage Right which is an additional guarantee and is an accessory (accessory). The additional agreement in this research uses the Mortgage Law which also applies to guarantees for credit agreements in Conventional Banking, because the Mortgage Law is the only institution for guaranteeing land rights in Indonesia. It is within the authority of the Notary to make Authentic Deeds and the Land Deed Making Official to make Authentic Deeds relating to land to meet the needs of authentic deed-making services in collaboration with Sharia Banking which must fulfill the competence of Sharia Notaries, whereas there are no specific provisions or guidelines that regulate PPAT in its authority to collaborate with Sharia Banks must also fulfill Sharia Competencies. As explained in the background, the research objective is to determine the role of Notaries and/or PPATs in fulfilling Sharia principles in implementing their authority based on the provisions of the Law and to find out the formulation of authentic deeds of Notaries and/or PPATs in fulfilling sharia principles. The research method for this thesis is to choose a type of qualitative legal research, juridical-normative research specifications, using 2 (two) types of secondary and primary data. Secondary data contains primary material, namely statutory provisions, and secondary legal material, namely explaining primary material with research results and literacy related to this research. Primary data was obtained directly from the community using the interview method. With the results, it can be concluded that it is important for Notaries to pay attention to clients' needs in fulfilling Sharia principles, improving terms in APHT, and further studies regarding syndicated credit.*
- E. Keywords : Notary, Land Deed Officials, Sharia Principles, Competence, Sharia Banking, Mortgage Rights
- F. Reference : 75 books + 8 laws and regulations, 11 journals, 7 websites
- G. Advisor : Dr. Benny Djaja., SH., MM., M.Hum., MKn
- H. Author : Syifa Esthiningtyas Putri Widodo

Pernyataan

Nama : SYIFA ESTHININGTYAS PUTRI WIDODO
NIM : 217221020
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kompetensi Notaris Dan PPAT Dalam Memenuhi Prinsip
Syariah Atas Akad Pembiayaan Yang Dibebankan Dengan
Hak Tanggungan

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 23-Desember-2023
Yang menyatakan



SYIFA ESTHININGTYAS PUTRI WIDODO
NIM. 217221020

KATA PENGANTAR

Assalamualaiakum. Wr. Wb.

Puja dan Puji Syukur atas Kehadirat Allah SWT, atas limpahan Rahmat, Ridha, Keberkahan dan Karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Kompetensi Notaris dan PPAT dalam memenuhi Prinsip Syariah atas Akad Pembiayaan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan”**. Tak luput dari sadar akan manusia yang jauh dari kata sempurna, karena sempurna hanya milik-Nya maka peneliti harapkan bagi semua pihak yang bersangkutan, mengerti dan membaca untuk memberikan kritik dan saran.

Dalam menyelesaikan tesis ini, tentunya tidak terlepas pertolongan dari para pihak dengan ketulusannya, sehingga dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat penulis menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang secara langsung maupun tidak yang telah memberikan bantuan baik moriil maupun materiil sehingga dapat menyelesaikan karya ilmiah penelitian tesis ini. Terutama kepada yang saya hormati:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Bapak Dr. Benny Djaja, S.H., M.M., M.Hum., MKn, selaku Dosen Pembimbing penelitian tesis ini yang senantiasa membimbing, mengarahkan dan mendukung penelitian dalam proses pengerjaan hingga hasil penyelesaian tesis ini;
3. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan baru yang bermanfaat atas pengajaran yang diberikan kepada peneliti selama masa perkuliahan;
4. Illona., S.H selaku ketua kelas MKn Angkatan 12, Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang dengan baik hatinya sudah membantu peneliti dalam memberikan layanan administrasinya dari proses awal perkuliahan sampai menyelesaikan perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

5. Kedua orang tua saya: Drs Widodo Hari Lusinto., S.Km., M.M., Phd dan Tin Gustini S.H., M.H dan Kedua kaka saya: Moh. Arief Febriatama Widodo dan Widia Mafira Putri Widodo., S.Psi;
6. Bapak Dr. Mahmud Said., S.H., M.E, dan Bapak Rahman Anshori berkenan menjadi narasumber sehingga memberikan data yang dibutuhkan pada penelitian ini;
7. Ibu Elmadianti, S.H., Sp.N., M.H dan Bapak Yan Rasdiansyah membantu dan memberikan informasi untuk data yang dibutuhkan dalam penelitian ini;
8. Luky Christian, S.E yang terus menerus memberi dukungan kepada peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini;
9. Saudara, sahabat dan teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang secara langsung dan tidak langsung memberikan dukungan batiniah dan/atau lahiriah kepada peneliti.

Akhir kata pengantar penelitian ini peneliti mengucapkan rasa syukur kepada yang Maha Baik, Maha Kuasa dan segala-Nya Allah SWT yang telah mempermudah, mengizinkan dan semoga memberkahi hasil penelitian ini dengan harapan semoga dapat menjadikan manfaat dan kebergunaan penelitian ini menjadi pahala jariyah untuk kita semua.

Jakarta, 23 Desember 2023

Syifa Esthiningtyas Putri Widodo

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
LEMBAR PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Kegunaan Penelitian	6
D. Kerangka Konseptual	6
E. Metode Penelitian	14
1. Jenis Penelitian	14
2. Spesifikasi Penelitian.....	14
3. Jenis Data	14
4. Teknik Pengumpulan data	16

5. Pendekatan Penelitian	17
6. Teknik Analisis Data.....	17
F. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Teori Akta	19
B. Teori Kewenangan	21
C. Teori Hukum Sebagai Sebuah Sistem.....	24
D. Teori Hukum Kritis	27
E. Teori Refleksi tentang Hukum.....	28
F. Teori Hukum Kontrak Syariah	36
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	56
A. Formulasi Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	56
1. Akta Notaris dan PPAT di Lembaga Keuangan Perbankan Konvensional.....	56
2. Akta Notaris dan PPAT di Lembaga Keuangan Perbankan Syariah.....	69
3. Formulasi Akad Pembiayaan Murabahah dan pembebanan Hak Tanggungan di Perbankan Syariah	91
B. Hasil Wawancara	115
1. Wawancara dengan Bapak Dr. Mahmud Said, S.H, M.E.....	115
2. Wawancara dengan Bapak Rahman Anshori.....	128
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	136
A. Peran Notaris dalam Menerapkan Prinsip Syariah pada Proses Pembuatan Akad Pembiayaan yang dibebani dengan Hak Tanggungan di Bank Syariah	136
B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menerapkan Prinsip Syariah pada Proses Pembuatan Akta Pemberian Hak	

Tanggungan (APHT) atas Perjanjian Pokok Akad Pembiayaan di Bank Syariah.....	141
C. Formulasi Akta Notaris dan PPAT pada Akad Pembiayaan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.....	146
BAB V PENUTUP	149
A. Kesimpulan	149
B. Saran	150
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

UU	adalah Undang-Undang
UUD	adalah Undang-Undang Dasar
KUHPer	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
MUI	adalah Majelis Ulama Indonesia
APHT	adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	:	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	:	Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	:	Rekapan Bimbingan Tesis
Lampiran 4	:	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	:	Hasil Turnitin
Lampiran 6	:	Surat Keterangan Jurnal Layak Terbit
Lampiran 7	:	Lembar Jurnal
Lampiran 8	:	Surat Keterangan Permohonan Wawancara Notaris/PPAT
Lampiran 9	:	Surat Keterangan Permohonan Wawancara Bank Syariah Indonesia
Lampiran 10	:	Foto Pelaksanaan Wawancara
Lampiran 11	:	Daftar Pertanyaan Wawancara