

**PERANAN DAN KEDUDUKAN NOTARIS/PPAT DALAM AKAD
MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG
BERSERTIPIKAT GANDA PADA BANK KALBAR SYARIAH**

TESIS



DISUSUN OLEH:

PUTRI NIRMALASARI, S.H.

NPM: 16921063

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2018

**PERANAN DAN KEDUDUKAN NOTARIS/PPAT DALAM AKAD
MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG
BERSERTIPIKAT GANDA PADA BANK KALBAR SYARIAH**

TESIS

DISUSUN OLEH:

PUTRI NIRMALASARI, S.H.

NPM: 16921063

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2018



**PERANAN DAN KEDUDUKAN NOTARIS/PPAT DALAM AKAD
MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG
BERSERTIPIKAT GANDA PADA BANK KALBAR SYARIAH**

Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tesis Untuk Diajukan ke Depan
Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pembimbing 1

Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D Yogyakarta, *29. Desember 2018*.....

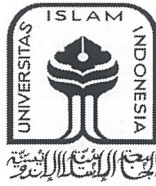
Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta, *29. Desember 2018*.....

Mengetahui Ketua Program Magister Kenotariatan

Universitas Islam Indonesia

Dr. Zairin Harahap, SH., M.Si.



**PERANAN DAN KEDUDUKAN NOTARIS/PPAT DALAM AKAD
MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG
BERSERTIPIKAT GANDA PADA BANK KALBAR SYARIAH**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji Tesis dalam Ujian Tugas Akhir /
Pendadaran Pada Tanggal 21 Desember 2018 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, hari Jum'at , 21 Desember 2018

Tim Penguji

Pembimbing 1

Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D

Yogyakarta, 29 Desember 2018.....

Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H.

Yogyakarta, 29 Desember 2018.....

Anggota Penguji

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

Yogyakarta, 31/12/2018.....

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan

Universitas Islam Indonesia

Dr. Zairin Harahap, SH., M.Si.

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

Bismillahirrohmannirohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **PUTRI NIRMALASARI, S.H**

No. Mahasiswa : **16921063**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

**PERANAN DAN KEDUDUKAN NOTARIS/PPAT DALAM AKAD
MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG
BERSERTIPIKAT GANDA PADA BANK KALBAR SYARIAH**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya 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 “*penjiplakankaryailmiah (plagiat)*”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi 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 terhadap pembelaan hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

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

Dibuat di: Yogyakarta
Pada Tanggal: 24 Desember 2018
Yang membuat Pernyataan

PUTRI NIRMALASARI, SH.

CURRICULUM VITAE



1. Nama Lengkap : Putri Nirmalasari, S.H.
2. Tempat Lahir : Ngabang
3. Tanggal Lahir : 17 Juli 1993
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan darah : AB
6. Agama : Islam
7. Status : Belum Menikah
8. Alamat Terakhir : Jl. Jangkar Bumi, No. 146 F, Condongcatur, Depok,
Sleman, Yogyakarta
9. Handphone : 085245999626
10. Email : putri_niermala@gmail.com
11. Alamat Asal : Dsn. Ampar Saga I, RT/RW 003/001, Amboyo Inti,
Ngabang, Kab. Landak, Kalimantan Barat

12. Riwayat Pendidikan

- a. SD : SD Negeri 74 Emplasment
- b. SMP : SMP Negeri 1 Ngabang
- c. SMA : SMA Negeri 1 Ngabang
- d. Perguruan Tinggi : 1. S1 Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura
Pontianak 2011
2. Program Pascasarjana Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2016

13. Pengalaman Organisasi:

1. Anggota IMMASTA MKn UII Periode 2016

HALAMAN MOTTO

“ Sesungguhnya ilmu pengetahuan menempatkan orang nya kepada kedudukan terhormat dan mulia (tinggi). Ilmu pengetahuan adalah keindahan bagi ahlinya di dunia dan di akhirat”. (H.R Ar- Rabii’).

“Wujudkanlah impianmu, maka mereka akan melihat bahwa kamu mampu untuk menggapai impianmu.”

“setiap kali terjatuh bangkit lagi, jatuh lagi bangkit lagi, setiap terjatuh selalu bangkit seperti bayi yang sedang belajar untuk berjalan, maka berusahalah setiap kamu terjatuh untuk bangkit lagi, sehingga kamu mampu berjalan dengan baik dalam hidup mu.”

“Bersyukurlah jika Allah berkenan menegur kita dengan menghadirkan kesulitan-kesulitan. Ibarat emas, perlu dipanaskan lebih dulu untuk memurnikannya.”

“Bersyukurlah, berbagilah, maka Allah akan tambah nikmatmu”

penulis

HALAMAN PERSEMBAHAN

*SEBAGAI RASA SYUKUR KU KEPADA
ALLAH SWT, NABI MUHAMMAD, DAN
CENDRA KENANGAN UNTUK IBU DAN
AYAHKUKU, SAUDARA-I KU,
SAHABATKU, SERTA ALMAMATERKU*

KATA PENGANTAR

Alhamdu lillahi rabbil 'alamin. Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, banyak nikmat yang Allah berikan, tetapi sedikit sekali yang kita ingat. Segala puji hanya layak untuk Allah Tuhan seru sekalian alam atas segala berkat, rahmat, taufik, serta hidayah-Nya yang tiada terkira besarnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas akhir ini. Shalawat serta salam senantiasa kita junjungkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya dihari kiamat nanti.

Adapun maksud dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Magister (Strata-2) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dengan segala kerendahan hati dan ucapan yang setulusnya dari dasar hati, penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Allah SWT terimakasih banyak yang sudah memberikan kemudahan dan kelancaran serta mendengar do'a-do'a hamba.
2. Kedua Ayah dan Ibu saya tercinta, Bapak Andarwaji dan Ibu Darwisah, yang tidak henti – hentinya memberikan do'a dan dukungan dalam setiap langkah serta didikan yang setiap saat selalu diberikan tanpa mengenal lelah.

3. Kakak laki-laki saya Angga Hakiki dan Rudy Sanjaya, S.P., dan kakak ipar saya Karunia Nuryunisa yang selalu memberikan semangat dan dukungan serta doa-doa untuk saya.
4. Untuk senior terdekat Resky Ramadhony, S.H., M.Kn. terimakasih sudah berbagi hal positif dan selalu mendukung aku.
5. Untuk yang terdekat Norman Schwarzkopf Werluken, S.Kom yang selalu menemani hari-hari baik suka maupun duka, serta bersedia menjadi motivator dan memberikan semangat, bantuan dalam berbagai hal ,terimakasih.
6. Bapak Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D dan Bunda Pandam Nurwulan, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu guna memberikan bimbingan, saran, petunjuk, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Bapak Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., LL.M., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
8. Bapak Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia beserta Para dosen Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. Terimakasih atas ilmu yang diberikan.
9. Bapak Dr. Zairin Harahap, SH., M.Si. selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
10. Seluruh dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah banyak membantu terselenggaranya proses

pendidikan serta memberi bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama kuliah.

11. Bank Kalbar Syariah Pontianak, dan 4 (empat) Notaris/PPAT yang bersedia menjadi tempat obyek penelitian.
12. Teman-teman dan sahabat-sahabat saya di Pontianak Ditha, Uilly, Lia, Nanda, Linda, Icha, Riska, Sella, Nissa dan lain-lain yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu, terima kasih supportnya kawan.
13. Teman-teman seperjuangan MKn Angkatan 5 Universitas Islam Indonesia. Icak, Nunik, Septi, Nopi, Aan, Ivon, dll tidak bisa di sebutkan satu persatu teman dalam senang dan susah, terimakasih semangat dan bantuan dalam penelitian ini.
14. Teman-teman tim hore yang selalu hore, Cybe, Ajeng, Elvera, Iki, Septo, Bagas, Risky, I love you guys.
15. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis tuliskan satu-persatu, penulis mengucapkan terima kasih atas doa dan dukungannya.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan tesis ini, karena keterbatasan penulis. Untuk itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun diterima dengan lapang dada.

Yogyakarta, 10 September 2018

Penulis

Putri Nirmalasari, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAJUAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ORISINALITAS PENULISAN	v
CURRICULUM VITAE	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Orisinalitas Penelitian/ Tinjauan Pustaka	10
F. Kerangka Pemikiran	18
G. Metode Penelitian	28

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JABATAN NOTARIS,
KEWENANGAN NOTARIS, KEWENAGAN PPAT DAN PERBANKAN
SYARIAH 33**

A. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris	33
1. Jabatan Notaris	33
2. Kewenangan dan Tanggungjawab Notaris	38
3. Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Notaris	41
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	49
1. Ketentuan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah	49
2. Pengangkatan Dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah	51
3. Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	58
4. Pengawasan Terhadap Tugas dan Jabatan PPAT	65
C. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah	68
1. Perbankan Syariah di Indonesia	68
2. Produk-Produk Perbankan Syariah	73
3. Hukum Perbankan Syariah	84

**BAB III PERANAN DAN KEDUDUKAN NOTARIS/PPAT DALAM AKAD
MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG
BERSERTIPIKAT GANDA PADA BANK KALBAR SYARIAH 89**

A. Peranan Dan Kedudukan Notaris/PPAT Dalam akad Murabahah	90
B. Kedudukan Akad Murabahah yang Jaminan Hak Tanggungannya Merupakan Sertifikat Ganda Pada Bank KALBAR	93

BAB IV PENUTUP	106
A. Kesimpulan	106
B. Saran	107

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana peran dan kedudukan Notaris/PPAT dalam Akad Murabahah pada Bank KALBAR, serta kedudukan Akad Murabahah dimana Jaminan Hak Tanggungan yang dibuat Notaris/PPAT merupakan sertipikat ganda.

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konawptual. Metode analisis yang digunakan adalah kualitatif yaitu dari data yang diperoleh dilapangan dianalisis dan digabungkan kemudian disajikan secara deskriptif dalam bentuk karya ilmiah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Peran Notaris/PPAT dalam pembuatan Akad *Murabahah* ialah yang mengesahkan atau melegalisasi Akad *Murabahah* yang telah dibuat dibawah tangan antara pihak Bank dan kreditur. Sehingga Akad *Murabahah* yang telah dilegalisasi oleh Notaris/PPAT tersebut mengikat pihak-pihak yang ada dalam Akad itu sendiri, apabila terjadi sengketa mengenai isi perjanjian maka Notaris/PPAT tidak dapat dikatakan terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam penuntutan suatu hak. Sedangkan peran PPAT dalam pembuatan akad *Murabahah* adalah sebagai yang mengeluarkan APHT dari agunan yang digunakan sebagai jaminan atas akad tersebut. Kedudukan akad *Murabahah* yang menggunakan sertipikat ganda pada satu bidang tanah yang sama sebagai agunannya apabila sertipikat yang digunakan sebagai agunan ternyata adalah sertipikat yang sesungguhnya, maka akad *murabahah* tersebut dapat dilanjutkan, namun apabila ternyata sertipikat tersebut adalah merupakan sertipikat palsu dan telah dibuktikan, maka akad *murabahah* semestinya tidak sah sehingga akad batal atau di ganti dengan agunan lain yang sama nilainya.

Dalam proses penyaluran dana pinjaman kepada masyarakat, pihak Bank dan pihak BPN harus melakukan pemeriksaan secara teliti terhadap agunan yang akan diajukan oleh nasabah, agar tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan dikemudian hari.

Kata Kunci : Notaris/PPAT, Peran dan Kedudukan, Akad Murabahah

ABSTRACT

This research aims to examine the role and position of Notary / PPAT in the Murabahah Agreement on Bank of KALBAR, and the position of the Murabahah Agreement where the Underwriting Rights Guarantee made by the Notary / PPAT is a double certificate.

This study uses an empirical juridical research that requires a population, so a sampling technique is needed for research subjects by exploring the information obtained from the interviews then be equipped with data obtained through library research. The analytical method used is qualitative, the data obtained in the field, analyzed and combined, then presented descriptively in the form of scientific work.

These results indicate that the role of the Notary / PPAT in making Murabahah Agreement is as a party to authorize or legalize the Murabaha Agreement have been made between the bank and the debtor. So that the Murabahah Agreement that has been legalized by the Notary / PPAT is binding on the parties in the Agreement itself, if there is a dispute regarding the contents of the agreement then the Notary / PPAT cannot be said to be involved in implementing the obligation and in prosecuting a right. The position of the Murabahah contract that uses a double certificate in one land area that is the same as the collateral if the certificate used as collateral turns out to be a real certificate, then the murabahah contract can be continued, but if the certificate is a fake and has been proven, the murabahah agreement it should be invalid so the contract is canceled or replaced with other collateral of the same value.

In the process of distributing loan funds to the public, the Bank and the state land agency (BPN) must carry out a thorough examination of collateral to be submitted by the customer, so that things do not happen in the future.

Keywords: Notary / PPAT, role and position, the Murabahah contract